Kleiber

ImmoWertV (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

13. Auflage

E-Book

Reguvis

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

ImmoWertV (2021)

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

ImmoWertV (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

von

Prof. Dipl.– Ing. Wolfgang Kleiber,
Ministerialrat a.D. im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS)

13. aktualisierte und überarbeitete Auflage

Reguvis

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Bibliografische Information Der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über
http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Reguvis Fachmedien GmbH
Amsterdamer Str. 192
50735 Köln
www.reguvis.de

Beratung und Bestellung:
Tel.: +49 (0) 221 97668-306
Fax: +49 (0) 221 97668-236
E-Mail: bau-immobilien@reguvis.de

ISBN (Print): 978-3-8462-1202-8
ISBN (E-Book): 978-3-8462-1203-5

© 2021 Reguvis Fachmedien GmbH
Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Dies gilt auch für die fotomechanische Vervielfältigung (Fotokopie/Mikrokopie) und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Hinsichtlich der in diesem Werk ggf. enthaltenen Texte von Normen weisen wir darauf hin, dass rechtsverbindlich allein die amtlich verkündeten Texte sind.

Herstellung: Günter Fabritius
Satz: starke+partner, Willich
Druck und buchbinderische Verarbeitung: Plump Druck & Medien GmbH

Printed in Germany

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Vorwort

Nach nur rund 11-jähriger Geltungsdauer wird die am 01.07.2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2010 – mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – ImmoWertV 2021 – abgelöst. Gleichzeitig wurden sämtliche in einem zähen Prozess erarbeiteten Richtlinien zur ImmoWertV 2010 einschließlich der noch in Teilen geltenden Wertermittlungsrichtlinien – WERTR – von 2006 ersatzlos aufgehoben.

Die Kurzlebigkeit des bislang bestehenden Regelwerks markiert den rasanten Wandel der methodischen Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken. Mit der neugefassten Immobilienwertermittlungsverordnung verbindet sich verständlicherweise die Hoffnung, dass dem neuen Regelwerk größere Beständigkeit und Solidität beschert ist. Denn mit dem Regelwerk geht ein nicht unerheblicher Paradigmenwechsel einher, auf den sich sowohl die amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als auch die Wertermittlungspraxis einstellen müssen.

Erstmals wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung der Grundsatz der Modellkonformität herausgestellt. Dies ist ein Grundsatz, der schon seit jeher Leitschnur einer fundierten Marktwertermittlung auch ohne ausdrückliche Hervorhebung war. Bereits die erste Wertermittlungsverordnung von 1961 war von zahlreichen Modellvorgaben geprägt, indem sie verbindliche Vorgaben z. B. für den im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden jährlichen Reinertrag unter Ausblendung der den Reinertrag mindernden Abschreibung, für den anzuwendenden Abzinsungs- bzw. Kapitalisierungszinssatz und vieles mehr machte. Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung geht einen Schritt weiter, indem sie nicht nur Vorgaben zu dem anzuwendenden Wertermittlungsmodell, sondern nunmehr auch verbindliche Vorgaben zu den dabei anzusetzenden Wertermittlungsparametern macht, namentlich zu der Gesamtnutzungsdauer einschließlich der daraus im Falle einer Modernisierung sich ergebenden Restnutzungsdauer, zu den anzusetzenden Bewirtschaftungskosten und den als verbindliche „Modellansätze“ bezeichneten Normalherstellungskosten, die von den tatsächlichen Gegebenheiten nicht unerheblich abweichen.

Diese verbindlichen Vorgaben richten sich zunächst an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach den §§ 193 ff. des Bundesbaugesetzes (BauGB), denen bereits mit dem Bundesbaugesetz von 1976 (BBauG 76) die Ableitung der in § 193 Abs. 5 unter Nr. 1 bis 4 BauGB genannten sog. „erforderlichen Daten der Wertermittlung“, namentlich der Liegenschaftszinssätze, Vergleichs- und Sachwertfaktoren sowie Umrechnungskoeffizienten als Pflichtaufgabe zugewiesen wurde. Diese sind in modellkonformer Weise zur Marktwertermittlung heranzuziehen. Das der Ableitung dieser Daten zugrunde liegende Modell sowie die dabei zur Anwendung kommenden „Modellansätze“ haben bei Heranziehung der genannten Daten mithin Allgemeingültigkeit. Dies gilt nicht nur für die den Gutachterausschüssen mit der ImmoWertV verbindlich vorgegebenen Modelle und Modellansätze, sondern darüber hinaus auch für die von den Gutachterausschüssen in eigenem pflichtgemäßen Ermessen der Ableitung dieser Daten zugrunde gelegten Modelle und Modellansätze. Diese Daten nehmen mehr denn je eine Schlüsselfunktion in der modernen Marktwertermittlung ein.

Die Praxis ist vor diesem Hintergrund vor große Herausforderungen gestellt, denn die davon abweichenden Gegebenheiten einer auf dieser Grundlage zu bewertenden Immobilie müssen bei der Marktwertermittlung in marktkonformer Weise berücksichtigt werden, insbesondere im Wege der Kalibrierung des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes und Vergleichs- und Sachwertfaktors auf die Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie. Mit dem entsprechend „objektspezifisch angepassten“ Liegenschaftszinssatz und Vergleichs-

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Vorwort

und Sachwertfaktor sollen die entsprechenden Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie direkt bereits mit dem vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt werden. Die objektspezifische Anpassung soll nach den Vorstellungen des Verordnungsgebers primär auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Die neue ImmoWertV erweckt insoweit den trügerischen Eindruck einer „mathematisch exakten" Ermittelbarkeit des Verkehrswerts. Eine fundierte objektspezifische Anpassung setzt bei alledem voraus, dass die Gutachterausschüsse die erforderlichen Umrechnungskoeffizienten auch tatsächlich bereitstellen, denn sonst läuft das System der ImmoWertV mehr oder minder auf eine systemisch verkomplizierte Schätzung hinaus (§ 9 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Dies ließe sich auch kaum vermeiden, wenn zu den „Basiswerten" der Liegenschaftszinssätze und Vergleichs- und Sachwertfaktoren nicht auch deren einschlägige Bezugsgrundlagen, d.h. die Eigenschaften des ihnen zugrunde liegenden „Norm- bzw. Referenzgrundstücks", konkretisiert werden, wie dies für die Bodenrichtwerte ausdrücklich vorgeschrieben ist. Wie sonst wäre z. B. der Basiswert des Liegenschaftszinssatzes oder Sachwertfaktors den objektspezifischen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen? Was für den Bodenrichtwert gilt und diesbezüglich in § 16 Abs. 2 ImmoWertV geregelt ist, muss auch für die sonstigen erforderlichen Daten gelten, jedoch wird dies in der ImmoWertV ebenso wenig wie ihre Fortschreibung gefordert.

Aus alledem folgt, dass die Leistungsfähigkeit der Marktwertermittlung eines Sachverständigen von der Professionalität und der Kompetenz des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte abhängig ist. Eine Verkehrswertermittlung kann immer nur so gut und so schlecht sein, wie die in die Verkehrswertermittlung eingeführten und von der ImmoWertV geforderten Marktdaten des Gutachterausschusses sind.

Eine eingehende Erläuterung der ImmoWertV 21 ist der 9. Auflage des Titels „Marktwertermittlung nach ImmoWertV" vorbehalten.

Weiterhin abgedruckt in dieser Sammlung sind

- Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV),
- die einschlägigen Regelungen des Baugesetzbuchs über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (§§ 192–199 BauGB),
- das Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG),
- die Muster-Sachverständigenordnung (SVO),
- die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV) und
- die übrigen vom Bund erlassenen Richtlinien (Waldwertermittlungsrichtlinien – WaldR –, Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft (LandR 19), die Hinweise zur Ermittlung der Entschädigung von Beeinträchtigungen in Jagdbezirken (JagdH 01) und die Ziergehölzhinweise (ZierH).

Auf einen Abdruck der einschlägigen DIN-Normen zur Kostenermittlung im Hochbau (DIN 276) sowie zur Ermittlung der Grundflächen und des Rauminhalts (DIN 277) wurde im Hinblick auf die sich aus Anl. 3 zur ImmoWertV ergebenden Berechnungsvorschriften der den Normalherstellungskosten zugrundliegenden Brutto-Grundfläche abgesehen. Sie können den Vorauflagen entnommen werden.

Berlin, im Juli 2021

Wolfgang Kleiber

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Inhaltsübersicht

Seite

Vorwort ... 5
Abkürzungsverzeichnis ... 9
Schrifttumshinweise ... 21

I Einführung ... 23

II Verzeichnis aller für die Wertermittlung relevanten Rechtsgrundlagen ... 89

III Gesetzliche Grundlagen

1 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ... 121
Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer ... 198
Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ... 200
Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten ... 203
Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ... 206
Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks ... 243
Annex (nichtamtliche Anlagen)
Jährlich nachschüssige Kapitalisierungsfaktoren (KF) ... 248
Alterswertminderungsfaktoren ... 253

2 Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) ... 255
Anlage 1 zu § 11 Abs. 2 BelWertV: Bandbreiten für Bewirtschaftungskosten ... 269
Anlage 2 zu § 12 Abs. 2 BelWertV: Nutzungsdauer baulicher Anlagen ... 270
Anlage 3 zu § 12 Abs. 4 BelWertV: Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze ... 270
Anlage 4 Vervielfältigertabelle zu § 12 Abs. 1 BelWertV ... 270

3 Auszug aus dem Baugesetzbuch – BauGB (§§ 192 bis 199 BauGB) ... 271

4 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) ... 275

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Inhaltsübersicht

5 Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz – JVEG 277

6 Muster – Sachverständigenverordnung (SVO) 295

IV Ergänzende Richtlinien

1 Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) 345
Anlage 1: Alterswertfaktoren 355
Anlage 2: Kapitalisierungsfaktoren 356

2 Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19 357
Anlage 1 Inhalt eines Gutachtens zur Verkehrswertermittlung 372
Anlage 2 1 Baugesetzbuch §§ 92, 93, 95, 96 und 100 373
2. Bürgerliches Gesetzbuch § 254 376
3. Immobilienwertermittlungsverordnung §§ 7 und 16 376
4. Richtlinien für die Benutzung der Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (Nutzungsrichtlinien) Nummer 11.9 und 11.10 377
Anlage 3 Ermittlung der Entschädigung bei An- und Durchschneidungen und für Umwege 381
Anlage 4 Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für Erwerbsverlust 396

3 Hinweise zur Ermittlung der Entschädigungen für die Beeinträchtigungen von gemeinschaftlichen Jagdbezirken (JagdH 01) 397
Anlage: Kapitalisierungsfaktoren 402

4 Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteil von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) (– Ziergehölzhinweise 2000 – ZierH 2000 –) 403

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Abkürzungsverzeichnis

A	Anfangswert i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB
a. A., A.A.	anderer Ansicht/Anderer Ansicht
a. a. O.	am angegebenen Ort
AB	Ausgleichsbetrag
AbfG	Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz)
ABl.	Amtsblatt
AblEG	Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften; vor 1958: Amtsblatt der EGKS
Abs.	Absatz/Absätze
Abschn.	Abschnitt(e)
abw.	abweichend
AF	Abschreibungsfaktor
a. F.	alte(r) Fassung
AfA	Abschreibung für Abnutzungen
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBGB	Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
AgrarR	Agrarrecht
AIZ	Allgemeine Immobilienzeitung
AJ	The Appraisal Journal
AKG	Allgemeines Kriegsfolgengesetz
AllMinBl	Allgemeines Ministerialblatt
ALR	Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten
Alt	Alternative
a. M.	anderer Meinung
Amtl.	Amtlich(e)
ÄndG	Änderungsgesetz
ÄndVO	Änderungsverordnung
Anh.	Anhang
Anl.	Anlage
Anm.	Anmerkung(en)
AnmV	Anmeldeverordnung
AnwBl	Anwaltsblatt
AO	Abgabenordnung
Argebau	Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister (Senatoren) der Länder
ArGeVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (Nordrhein-Westfalen)
Art.	Artikel
AS	Amtliche (Entscheidungs-)Sammlung des rheinland-pfälzischen und saarländischen OVG
Aufl.	Auflage
AusglLeistG	Ausgleichsleistungsgesetz
AVN	Allgemeine Vermessungs-Nachrichten
bad.-württ.	baden-württembergisch, e
BAKred	Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Abkürzungsverzeichnis

BAnz	Bundesanzeiger
BAG	Bundesarbeitsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauR	Baurecht
BauROG	Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung
BauVorlVO	Bauvorlagenverordnung
BauZVO	Bauplanungs- und Zulassungsverordnung
Bay., bay.	Bayerisch, bayerisch(e, er)
BayBgm	Bayerischer Bürgermeister
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBS	Bereinigte Sammlung der bayerischen Rechtsvorschriften
BayEG	Bayerisches Enteignungsgesetz
BayGO	Bayerische Gemeindeordnung
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen
BayRS	Bereinigte Sammlung der bayerischen Rechtsvorschriften
BaySVG	Bayerisches Sachverständigengesetz
BayVBl	Bayerisches Verwaltungsblatt
BayVerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BayVBl	Bayerisches Verwaltungsblatt
BB	Der Betriebs-Berater
Bbg, bbg	Brandenburg, brandenburgisch(e)
BBauBl	Bundesbaublatt
BbergG	Bundesberggesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBauG	Bundesbaugesetz
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
BDVI-Forum	Zeitschrift des Bundes der öffentlich-bestellten Vermessungsingenieure
Beil.	Beilage
Bek.	Bekanntmachung
BelG	Beleihungsgrundsätze der Sparkassen
Bem.	Bemerkung
ber.	berichtigt
Beschl.	Beschluss
BetrKostUV	Betriebskosten-Umlageverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BewG-DDR	Bewertungsgesetz der DDR
BewR Gr	Bewertungsrichtlinien (Grundvermögen)
BFH	Bundesfinanzhof
BFHE	Entscheidungen des Bundesfinanzhofs
BG	Berufungsgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen (Band, Seite)
BHO	Bundeshaushaltsordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BimSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BJagdG	Bundesjagdrecht
BlGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungswesen
BMBau	Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWo	Bundesministerium für den Wohnungsbau
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
BodSchätzG	Bodenschätzungsgesetz
boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
BR-Drucks.	Drucksache(n) des Bundesrates (Nummer, Jahrgang)
BReg	Bundesregierung
Brem., brem.	Bremen, bremisch
BremLBO	Bremische Landesbauordnung
BR-Drs.	Drucksache(n) des Bundesrates (Nummer, Jahrgang)
BRS	Thiel-Gelzer Baurechtssammlung
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Entscheidungen des Bundessozialgerichts
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT-Drs.	Drucksache(n) des Deutschen Bundestags
BTE	Bund Technischer Experten
Buchst.	Buchstabe(n)
BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II BV)
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts, Entscheidungssammlung (Band, Seite)
BVerfGG	Bundesverfassungsgerichtsgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts, Entscheidungssammlung (Band, Seite)
BVS	Bund der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
BVVG	Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft
BW	Bodenwert
D	Dorfgebiet
DB	Der Betrieb
DB	Dezibel
dgl.	dergleichen
ders.	derselbe

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Abkürzungsverzeichnis

DG	Dachgeschoss
DGemStZ	Deutsche Gemeindesteuerzeitung
d. h.	das heißt
DIFU	Deutsches Institut für Urbanistik
DIHK	Deutsche Industrie- und Handelskammer
DIHT	Deutscher Industrie- und Handelstag
DIN	Deutsche Industrie-Norm
DMBilG	D-Mark-Bilanzgesetz
DNotZ	Deutsche Notar Zeitung
DÖV	Die öffentliche Verwaltung
DRspr.	Deutsche Rechtsprechung, Entscheidungssammlung und Aufsatzhinweise
DS	Der Sachverständige (Zeitschrift)
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DSchPfG	Denkmalschutzpflegegesetz
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DST	Deutscher Städtetag
DStR	Deutsches Steuerrecht
DVBl	Deutsches Verwaltungsblatt
DVO	Durchführungsverordnung
DVW	Deutscher Verein für Vermessungswesen
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
E	Endwert i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
ebd.	ebenda
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EFG	Entscheidungen der Finanzgerichte
EG	Erdgeschoss
EGAO	Einführungsgesetz zur Abgabenordnung
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
Einf.	Einführung
Einl.	Einleitung
EMZ	Ertragsmesszahl
EN	Europäische Norm
Entsch.	Entscheidung
EntschG	Gesetz über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung
ErbStG	Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz
ErbStR	Erbschaft- und Schenkungsteuer-Richtlinien
ErholNutzG	Erholungsnutzungsgesetz
Erl.	Erlass
EstDV	Einkommensteuer Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuer-Richtlinien
EU	Europäische Union

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuGRZ	Europäische Grundrechte-Zeitung
EW	Ertragswert
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert; Luchterhand Verlag
f., ff.	folgende(r), folgende
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
FF	Funktionsfläche
FG	Finanzgericht
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGO	Finanzgerichtsordnung
FischG	Landesfischereigesetz
FlLG	Fluchtliniengesetz
FLK	Freilegungskosten
FluglärmSchG	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
FM	Finanzminister
FN	Forstwirtschaftliche Nutzfläche
Fn.	Fußnote
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
FWW	Freie Wohnungswirtschaft
g	geschlossene Bauweise
GA	Gutachterausschuss
GABl.	Gemeinsames Amtsblatt
GAVO	Gutachterausschussverordnung
GAZ	Gesellschaft für Akkreditierung und Zertifizierung mbH
GBBerG	Grundbuchbereinigungsgesetz
GBl	Gesetzblatt
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GBVorlV	Grundbuchvorrangverordnung
GE	Grundeigentum (Zeitschrift ggf. mit Zusatz Bln – Berlin – oder Hbg – Hamburg –)
GE	Gewerbegebiet
GEG	Gutachter-Erstattungs-Grundsätze
gem.	gemäß
GemMBl	Gemeinsames Ministerialblatt
GemOBG	Gemeindeordnung Baden-Württemberg
GemTg	Gemeindetag (bis März 1978, seither HSGZ)
GesBl.	Gesetzblatt
GewArch	Gewerbearchiv
GewO	Gewerbeordnung
GewStDVO	Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Abkürzungsverzeichnis

GewStG	Gewerbesteuergesetz
GewStR	Gewerbesteuer-Richtlinien
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GI	Industriegebiet
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung
GMBl.	Gemeinsames Ministerialblatt
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare
GO	Gemeindeordnung
GONW	Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrdstVG	Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstücksverkehrsgesetz)
GrStDVO	Grundsteuerdurchführungsverordnung
GrStG	Grundsteuergesetz
GRZ	Grundflächenzahl
GrZS	Großer Zivilsenat
GS	Gesetzessammlung
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GutachterausschussVO	Gutachterausschussverordnung
GVBl., GVOBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
GVO	Grundstücksverkehrsordnung
GVVG	Grundstücksverkehrsverordnung
GWW	Gemeinnütziges Wohnungswesen
ha	Hektar (=10.000 m²)
HabfG	Hessisches Abfallgesetz
Hamb., hamb.	Hamburgisch, hamburgisch
HambBO	Hamburger Bauordnung
HBG	Hypothekenbankgesetz
Hess., hess.	Hessen, hessisch
HessBO	Hessische Bauordnung
HessVGRspr.	Rechtsprechung der Hessischen Verwaltungsgerichte
HFR	Höchstrichterliche Finanzrechtsprechung
HGB	Handelsgesetzbuch
HLBS	Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V.
HNF	Hauptnutzfläche
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
HRR	Höchstrichterliche Rechtsprechung (Entscheidungssammlung, Jahr und Nr.)
Hrsg.	Herausgeber(in)
HuW	Haus und Wohnung

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

IAS	International Accounting Standards
i. D.	im Durchschnitt
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IfS	Institut für Sachverständigenwesen e.V.
IFRS	International Financial Reporting Standards
IGW	Immissionsgrenzwert
IHK	Industrie- und Handelskammer
IHKG	Gesetz über Industrie- und Handelskammern
InvG	Investitionsgesetz
InVorG	Investitionsvorranggesetz
i. S.	im Sinne
i.V. m.	in Verbindung mit
IVSC	International Valuation Standards Committee
JagdH	Hinweise zur Ermittlung von Entschädigungen für die Beeinträchtigung von gemeinschaftlichen Jagdbezirken
JBl. Saar	Justizblatt des Saarlandes
JMBlNW	Justizministerialblatt für Nordrhein-Westfalen
JöR	Jahrbuch des öffentlichen Rechts der Gegenwart
JR	Juristische Rundschau
JStG	Jahressteuergesetz (97)
JurBüro	Das Juristische Büro
JuS	Juristische Schulung
Justiz	Die Justiz
KaBRV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KF	Kapitalisierungsfaktor
KG	Kammergericht
KG	Kommanditgesellschaft
KJ	Kritische Justiz
KleingG	Kleingartengesetz
Komm.	Kommentar
KP	Kaufpreis
krit.	kritisch
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KStR	Körperschaftsteuer-Richtlinien
KStZ	Kommunale Steuer-Zeitschrift
KTBL	Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft
KTS	Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen
LandR	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft
LandwAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz
LB	Liegenschaftsbuch
LBG	Landbeschaffungsgesetz
LBO	Landesbauordnung

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Abkürzungsverzeichnis

LF	Landwirtschaftliche Fläche
Lfg.	Lieferung
lfdm	laufender Meter
LG	Landgericht
LGebG	Landesgebührengesetz
lit	Buchstabe
LK	Der langfristige Kredit
LN	Landwirtschaftliche Nutzfläche
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LSA	Land Sachsen-Anhalt
lt.	laut
LTDrs	Landtags-Drucksache
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
LVZ	Landwirtschaftliche Vergleichszahl
LW	Liquidationswert
LWG	Landeswassergesetz
LZ	Liegenschaftszinssatz, *auch* Leipziger Zeitung
MABl./MBl./MinBl.	Ministerialamtsblatt
MBO	Musterbauordnung
MD	Dorfgebiet
MdF	Ministerium der Finanzen (der DDR)
MDR	Monatsschrift Deutsches Recht
Meck.-Pom.	Mecklenburg-Vorpommern
MI	Mischgebiet
MinBl.	Ministerialblatt
MinBlFin	Ministerialblatt des Bundesministeriums der Finanzen
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkassen und der Landesnotarkammer Bayerns
MittDSt	Mitteilungen des Deutschen Städtetags
MittNWStGB	Mitteilungen des Städte- und Gemeindebunds Nordrhein-Westfalen
Mio.	Million
MK	Kerngebiet
MM	Mietrechtliche Mitteilungen
MMR	Multimedia und Recht, Zeitschrift
ModEnG	Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz
Mrd.	Milliarde
m.w. H.	mit weiteren Hinweisen
m.w. N.	mit weiteren Nachweisen
MwSt.	Mehrwertsteuer
N	Restnutzungsdauer
Nachr. der nds. Kat.- VermVw	Nachrichten der Niedersächsischen Kataster- und Vermessungsverwaltung
Nachr. der rh.-pf. Kat.- VermVw	Nachrichten der rheinland-pfälzischen Kataster- und Vermessungsverwaltung
NatSchG	Naturschutzgesetz
Nds., nds.	Niedersächsisch (e, er), niedersächsisch (e, er)

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

NDSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
NdsRpflege	Niedersächsische Rechtspflege
n. F.	neue Fassung
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundflächen
NHK	Normalherstellungskosten
NJ	Neue Justiz
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-Cor	NJW Computerreport, Zeitschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungsreport
NNF	Nebennutzfläche
nordrh.-westf.	nordrhein-westfälisch
NÖV	Nachrichten aus dem öffentlichen Vermessungsdienst Nordrhein-Westfalen
Nr., Nrn.	Nummer(n)
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuR	Natur und Recht
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	NVwZ-Rechtsprechungsreport
NW	Nordrhein-Westfalen
NWVBl.	Nordrhein-Westfälisches Verwaltungsblatt
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
o	offene Bauweise
OFD	Oberfinanzdirektion
öff.	öffentlich
OLG	Oberlandesgericht
OLGR	Rechtsprechung des Oberlandesgerichts (mit Zusatz des Gerichts)
OLGZ	Entscheidungssammlung der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
OVG	Oberverwaltungsgericht
OVGE	Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts des Landes Nordrhein-Westfalen
OWiG	Ordnungswidrigkeitengesetz
P	Liegenschaftszinssatz
p. a.	per annum
PlanzV	Planzeichenverordnung
PolG	Polizeigesetz
PrKG	Preisklauselgesetz
Prot.	Protokoll
PRV	Partnerschaftsregisterverordnung
q	Zinsfaktor = 1 + Liegenschaftszinssatz/100
RBBau	Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzverwaltung
RbewDV	Reichsbewertungs-Durchführungsverordnung

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Abkürzungsverzeichnis

RBewG	Reichsbewertungsgesetz
rd.	rund
RdErl.	Runderlass
RdF	Reichsminister der Finanzen
RdI	Reichsminister des Innern
RdL	Reichsminister der Landwirtschaft
RDM	Ring Deutscher Makler
RdSchr.	Rundschreiben
RDV	Recht der Datenverarbeitung
RE	Reinertrag
RE	Rechtsentscheid
RegE	Regierungsentwurf
REMiet	Rechtsentscheid in Mietsachen
RFH	Reichsfinanzhof
RFHE	Entscheidungen des Reichsfinanzhofs
RHK	Regelherstellungskosten
Rh.-pf.	Rheinland-pfälzisch
RhPfBO	Rheinland-Pfälzische Bauordnung
RMBl.	Reichsministerialblatt
Rn.	Randnummer
RND	Restnutzungsdauer
RoE	Rohertrag
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
r+s	Recht und Schaden, Zeitschrift
RSG	Reichssiedlungsgesetz
Rspr.	Rechtsprechung
RStBl.	Reichssteuerblatt
S.	Satz, Seite/Sätze, Seiten
saarl., Saarl.	saarländisch, Saarländisch
SaarlBO, SLBO	Saarländische Bauordnung
sächs., Sächs.	sächsisch, Sächsisch
SchlHA	Schleswig-Holsteinischer Anzeiger
SchuldRÄndG	Schuldrechtsänderungsgesetz
SO	Sondergebiet
Sp	Sparkasse
SpG	Sparkassengesetz
SPV	Sonderungsplanverordnung
StAnz	Staatsanzeiger
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz
SV	Sachverständiger
SVO	(Muster)Sachverständigenordnung des Industrie- und Handelstags
SW	Sachwert
TA	Technische Anleitung
TEGoVA	The European Group of Valuers of Fixet Assets
TH	Thüringen
THG	Treuhandanstalt

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Thür.	Thüringen
Thür., thür.	Thüringisch (e, er). thüringisch (e, er)
TIAVSC	The International Assets Valuation Standards Committee
TLG	Treuhandliegenschaftsgesellschaft
Tz.	Teilziffer
u. a.	unter anderem
u.Ä.	und Ähnliche
UG	Untergeschoss
UPR	Umwelt- und Planungsrecht
UR	Umbauter Raum
Urt.	Urteil
USALI	Uniform System of Accounts for the Lodging Industry
USPAP	Uniform Standards of Professional Appraisal (USA)
u. U.	unter Umständen
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
UW	Unternehmenswert
UWG	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb
V	Vervielfältiger (Barwertfaktor für die Kapitalisierung)
VBlBW	Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg
VDM	Verein Deutscher Makler
VermG	Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz)
VermGBln	Berliner Gesetz über das Vermessungswesen
VersR	Versicherungsrecht
VerwArch	Verwaltungsarchiv
VerwR	Verwaltungsrundschau
VerwRspr.	Verwaltungs-Rechtsprechung
VG	Verwaltungsgericht
VGB	Allgemeine Bedingungen für die Neuwertversicherung von Wohngebäuden gegen Feuer, Leitungswasser und Sturmschäden
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VGHE	Amtliche Sammlung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs, des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, des Bayerischen DStH und des Bayerischen Kompetenz-Konfliktgerichtshofs
vgl.	vergleiche
v. H.	vom Hundert
VHW	Volksheimstättenwerk
VIZ	Zeitschrift für Vermögens- und Investitionsrecht
VOBl.	Verordnungsblatt
Vorbem	Vorbemerkung(en)
VRSpr.	Verwaltungs-Rechtsprechung in Deutschland (Band, Nummer)
VStG	Vermögensteuergesetz
VStR	Vermögensteuer-Richtlinien
v.T.	vom Tausend
VV	Verwaltungsvorschrift
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Abkürzungsverzeichnis

WA	Allgemeines Wohngebiet
WaldR	Waldwertermittlungsrichtlinien
WarnR	Warnemeyers Rechtsprechung des Reichsgerichts (Jahr, Seite)
WB	Besonderes Wohngebiet
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WERTR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
WestLB	Westdeutsche Landesbank
WF	Wohnfläche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WM	Wertpapier-Mitteilungen
WoBauErlG	Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WR	Reines Wohngebiet
WRP	Wettbewerb in Recht und Praxis
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
WuR	Wirtschaft und Recht
WW	Warmwasser
YP	Years Purchase
Z	Zahl der Vollgeschosse
z. B.	zum Beispiel
ZBR	Zeitschrift für Beamtenrecht
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht
zfs	Zeitschrift für Schadensrecht
ZfB	Zeitschrift für Bergrecht
ZfV	Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement; früher: Zeitschrift für Vermessungswesen
ZfW	Zeitschrift für Wasserrecht
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZH	Zentralheizung
ZierH	Ziergehölzhinweise
Ziff.	Ziffer
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZSEG	Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen
ZSW	Zeitschrift für Sachverständigenwesen
z.T.	zum Teil
zutr	zutreffend
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
ZW	Zeitwert
Z Zt.	zur Zeit

▶ *Zu den Abkürzungen des Liegenschaftskatasters vgl. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl. 1997, S. 55.*

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Schrifttumshinweise

Aust/Jacobs/Pasternak, Die Enteignungsentschädigung, 8. Aufl. 2021, De Gruyter, Berlin

Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Aufl. 2005, Luchterhand Verlag, Neuwied

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar Losebl. Beck Verlag, München

Kleiber, Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert – EzGuG –, Losebl. Luchterhand Verlag, Neuwied

Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Aufl. 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln; auch online: *www.kleiber-digital.de*

Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Aufl. 2015, Werner Verlag, Neuwied

Petersen/Schnoor/Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Aufl. 2016, Boorberg, Stuttgart

Schaper/Moll-Amrein, Wertermittlungsverfahren. Basiswissen für Einsteiger, 2016, Bundesanzeiger Verlag, Köln

Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Aufl. 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln

Tillmann/ Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Aufl. 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln

Tillmann/Kleiber, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 2. Aufl. 2014, Bundesanzeiger Verlag, Köln

Periodika:

Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG –, Werner Verlag, Hürth

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

I Einführung

1.1 Allgemeines

1.1.1 Marktwert und andere Wertbegriffe

1.1.1.1 Marktwert (Verkehrswert)

Marktwert und Verkehrswert sind Synonyma. Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz[1] hat der Gesetzgeber klargestellt, dass der „Verkehrswert" materiell identisch mit dem „Marktwert" ist. Ein Unterschied zwischen dem Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) und dem Marktwert i.S. europäischer Vorgaben besteht nicht[2].

Der **Verkehrswert**[3] **wird** nach § 194 BauGB

> *„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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

Der so definierte Verkehrswert nimmt im Wirtschafts- und Rechtsleben eine allgemeingültige Bedeutung ein. Er ist mit dem **„wahren", „inneren", „wirklichen"** oder schlicht mit dem **„Wert"** des Grundstücks gleichzusetzen[4].

Der Verkehrswert (Marktwert) ist auch als „Wert des Grundstücks" i.S. des bürgerlichen Rechts anzusehen, z. B. nach § 453 und § 2311 BGB bei Erbauseinandersetzungen, nach § 2325 BGB bei Pflichtteilsergänzungen oder bei Abwendung der Herausgabe noch vorhandener Nachlassgegenstände zum Zwecke der Befriedigung eines Nachlassgläubigers durch Zahlung des Werts nach § 1973 Abs. 2 BGB (des Weiteren § 1515 Abs. 1 und 3 BGB, §§ 2049 und 2312 BGB; auch §§ 385, 764, 1221 und 1235 BGB sowie § 821 ZPO).

Der um die auf einem Grundstück lastenden **Schulden und Verbindlichkeiten** verminderte Verkehrswert wird in der Immobilienwirtschaft auch als *Net Asset Value*[5] bezeichnet.

Der Markt- bzw. Verkehrswert entspricht materiell auch der Direktive des Europäischen Rates von 1991[6], der EU-Grundstücksmitteilung[7] und **international gebräuchlichen Marktwertdefinitionen**. Ein Unterschied zwischen dem Verkehrswert nach § 194 BauGB und dem Marktwert i.S. der Direktive des Europäischen Rates von 1991[8] sowie europäischer Vorgaben besteht nicht[9]. Die deutsche Definition des Verkehrswerts (Marktwert) hat sich als modern und international vorbildlich erwiesen.

---

1 Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, 1359).

2 BGH, Beschl. vom 28.04.2011 – V ZR 192/10 –, GuG 2011, 319 = EzGuG 19.57; EuGH, Urt. vom 16.12.2010 – RS C 239/09 –, NL-BzAR 2011, 33 = EzGuG 19.56g; KG Urt. vom 26.08.2010 – 22 U 179/09 –; GuG-aktuell 2013, 6 = EzGuG 19.56.

3 Die Definition geht maßgeblich auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts zur Entschädigung von Grundstücken zurück (RG, Urt. vom 18.10.1904); Eger, G. Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum,

4 BGH, Urt. vom 01.04.1992 – XII ZR 146/91 –, GuG 1995, 56 = EzGuG 20.139b; BGH, Urt. vom 23.10.1985 – IVb ZR 62/84 –, NJW-RR 1986, 226 = EzGuG 20.110b.

5 Der Ausdruck *property valuation* hat sich gegenüber dem Begriff *asset valuation* durchgesetzt.

6 Art. 49 Abs. 2 – 91/647/EEC.

7 Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand Nr. 97C 209/03 vom 10.07.1997 (ABl. 1997 C 209 S. 3 = GuG 1997, 363); vgl. auch Art. 49 Abs. 2 der Richtlinie 91/674 EWG des Rates (ABl. Nr. L 374 vom 31.12.1991, S. 7); Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2021, § 3 ImmoWertV Rn. 23; Syst. Darst. des Vergleichswertverfahrens, Rn. 49.

8 Art. 49 Abs. 2 – 91/647/EEC.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

I Einführung

Der Wert von Immobilien, die in **offenen oder geschlossenen Immobilienfonds** (alternative Investmentfonds – AIF) gehalten werden, bestimmt sich nach der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KaRBV) nach dem Verkehrswert[10].

Materiell identisch mit dem in § 194 BauGB definierten Markt- bzw. Verkehrswert ist auch der in § 16 Abs. 2 Satz 4 des Pfandbriefgesetzes – **PfandBG** – beschriebene Marktwert, als

> *„der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."*

Nach § 16 Abs. 2 Satz 3 PfandBG ist der „*nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelte*" Verkehrswert (Marktwert) die Obergrenze des Beleihungswerts. Anerkannte Bewertungsverfahren sind in erster Linie die in der ImmoWertV geregelten Verfahren.

1.1.1.2 Beleihungswert

Der Beleihungswert selbst wird in der Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des PfandBG (Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)[11] definiert. § 3 Abs. 1 BelWertV definiert den der Beleihung zugrunde zu legenden **Beleihungswert** *als*

> *„den Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann."*

In Art. 4 Nr. 76 der im Bankwesen geltenden **Kapitaladäquanzverordnung der EU**[12], die die in der bisherigen Solvabilitätsverordnung umgesetzten Einzelvorschriften übernimmt, wird neben anderen Legaldefinitionen bankrechtlicher Begriffe der „Marktwert" – materiell identisch mit dem Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB – wie folgt definiert:

> *„Marktwert" im Hinblick auf Immobilien ist der geschätzte Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessenem Marketing im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage, umsichtig und ohne Zwang abschließen, vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers übergehen dürfte."*

Im Unterschied zur Marktwertdefinition des BauGB spricht diese Definition allerdings nicht von einem zu ermittelnden Wert, sondern von einen „geschätzten" Betrag: Dies deutet darauf hin, dass geringere Anforderungen an die Zuverlässigkeit des „geschätzten" Betrags gestellt werden.

---

9 Die materielle Identität ist herrschende Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum und braucht von daher nicht weiter erörtert zu werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 194 BauGB Rn. 23 ff.; Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 11. Aufl. Rn. 1; Federwisch in Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 194 BauGB Rn. 3; BGH, Beschl. vom 28.04.2011 – V ZR 192/10 –, GuG 2011, 319 = EzGuG 19.57; KG Urt. vom 26.08.2010 – 22 U 179/09 –, GuG-aktuell 2013, 6 = EzGuG 19.56; EuGH, Urt. vom 16.12.2010 – RS C 239/09 –, NL-BzAR 2011, 33= EzGuG 19.56g; BGH, Urt. vom 13.06.2001 – XII ZR 49/99 –, GuG 2001, 302 = EzGuG 20.178; BGH, Urt. vom 30.06.2004 – XII ZR 11/01 –, GuG 2004, 359 = EzGuG 20.192.

10 Vgl. analoge Definition in§ 2 Nr. b der Kapitalanlage-Rechnungs- und Bewertungsverordnung (KaBRV), der allerdings nach § 30 Abs. 1 Satz 1 „in der Regel" auf der Grundlage des Ertragswerts zu ermitteln ist.

11 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vom 12.05.2006 (BGBl. I 2006, 1175); Crimman, W., Die neue ImmoWertV und ihre Auswirkungen auf die Beleihungswertermittlung und BelWertV, GuG 2012, 333; Ott, R., Hat der Beleihungswert ein Verhältnis?, GuG 2013, 342.

12 Kapitaladäquanzverordnung, Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und Rats vom 26.06.2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012 (CRR Capital Requirements Regulation).

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

E-Book – ImmoWertV (2021)

1.1.1.3 Gemeiner Wert der steuerlichen Bewertung

Die Definition des Markt- bzw. Verkehrswerts in § 194 BauGB entspricht trotz abweichenden Wortlauts im Übrigen auch der **Definition des „gemeinen Werts" des Steuerrechts** (§ 9 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes – BewG –)[13] **und dem „vollen Wert"** i.S. der Bundes- und Landeshaushaltsordnungen sowie der Gemeindeordnungen der Länder.

> Der gemeine Wert wird mit § 9 Abs. 2 BewG als der Preis definiert, „der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei seiner Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen." Der als „gemeiner Wert" nach den Regeln des BewG abgeleitete Einheits- bzw. Grundbesitzwert unterscheidet sich vom aktuell ermittelten Verkehrswert lediglich hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags und der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsmethodik. Die steuerliche Bewertung ist, da es sich um eine „Massenbewertung" handelt, auf pauschalierende Vereinfachungen gegenüber der „spitzen" Verkehrswertermittlung angelegt. Aufgrund der (notwendigerweise) pauschalierenden Bewertungsmethodik des Steuerrechts müssen die festgestellten Einheitswerte erhebliche Disparitäten zu den (im Städtebaurecht) zumeist zeitnah ermittelten Verkehrswerten aufweisen[14]. Eine Angleichung des Wortlauts der Definition des „gemeinen Werts" (§ 9 BewG) an § 194 BauGB wäre bei alledem zu fordern.

Der *gemeine Wert* ist – soweit nichts anderes vorgeschrieben wird – Bewertungsmaßstab für die **steuerlich maßgeblichen Werte des Grundvermögens**[15], nämlich für

- den auf die Grundsteuer anzuwendenden *Einheitswert*[16] nach den §§ 19 ff. BewG,
- den Grundsteuerwert im Rahmen der Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 01.01.2022.
- den auf die Grunderwerbsteuer ab dem 01.06.1997 anzuwendenden Bedarfswert (*Grundbesitzwert nach den §§ 138 ff. BewG)* und
- den auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer ab dem 01.01.2009 anzuwendenden Bedarfswert (*Grundbesitzwert nach § 12 ErbStG i.V.m. § 157 und §§ 176 ff.* BewG).

1.1.1.4 Voller Wert

Der Verkehrswert/Marktwert ist nach § 63 Abs. 3 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) als „**voller Wert**" Bemessungsgrundlage für die Veräußerung von Vermögensgegenständen der öffentlichen Hand. Ausnahmen können im Haushaltsplan zugelassen werden. Ist der Wert gering oder besteht ein dringendes Bundesinteresse, so kann das Bundesministerium der Finanzen Ausnahmen zulassen.

Der „volle Wert" wird vielfach nicht (alleine) gutachterlich festgestellt, sondern durch ein **Bieterverfahren** ermittelt[17].

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat zu alledem die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken" beschlossen. Der einschlägige Haushaltsvermerk (Nr. 60.3 im Einzelplan 60 Kapitel 6004 Titel 121 01) ist auch auf den Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden. Die BImA hat ergänzend dazu mit Schreiben vom 26.11.2015 die angepasste „Richtli-

13 BFH, Urt. vom 02.02.1990 – III R 173/86 –, BFHE 159, 505 = BStBl. II 1990, 497 = GuG 1992, 217 = EzGuG 20.131; vgl. RB 177 Satz 2 der ErbStR 2011.

14 Baulandbericht 1986: Schriftenreihe des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 03.100 S. 52 sowie Baulandbericht 1993.

15 Grundvermögen i.S. des BewG ist der Grundbesitz, der weder dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (§ 33 BewG) noch dem Betriebsvermögen (§ 99 BewG) zuzurechnen ist. Hiervon abweichend werden im Rahmen der Ermittlung von Grundsteuerwerten nach § 218 BewG Betriebsgrundstücke i.S. des § 99 Abs. 1 Nr. 1 BewG dem Grundvermögen zugeordnet und sind wie Grundvermögen zu bewerten.

16 BVerfG, Beschl. vom 22.06.1995 – 2 BvL 37/91 –, BVerfGE 95, 309 = GuG 1995, 309 = EzGuG 1.61; BVerfG, Beschl. vom 07.11.2006 – 1 BvL 10/02 –, BVerfGE 117, 1 = EzGuG 1.71a.

17 Vgl. auch BR-Drs. 19/260; vgl. Parl. Anfrage in BT-Drs. 19/6021 = GuG 2019, 116.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

nie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR) in Kraft gesetzt[18].

1.1.1.5 Beizulegender Zeitwert (*Fair value*)

Auch das **Bilanzrecht** orientiert sich in zunehmendem Maße – alternativ zum Buchwert und den Anschaffungs- und Herstellungskosten – am Marktwert. Soweit dort (nur) vom Marktwert die Rede ist, handelt es sich um den Verkehrswert. In den aktuellen Verordnungen der Europäischen Kommission zur „Übernahme bestimmter Rechnungslegungsstandards, die auf die „*International Financial Reporting Standards*“ (IFRS) und die „*International Accounting Standards*“ (IAS) zurückgehen, ist allerdings vom „Marktwert“ (*market value*) nur noch peripher die Rede. Die Bilanzierung von Sachanlagen wird dort zum sog. „beizulegenden Zeitwert“ zugelassen.

Der **„beizulegende Zeitwert“** (*fair value*) definiert sich nach IAS 16 § 6, IAS 32 § 11 und IAS 38 § 8, IAS 40 § 5 als

> *„der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte[19]“.*

Der **beizulegende Zeitwert definiert sich damit materiell identisch mit dem Verkehrs- bzw. Marktwert** (§ 194 BauGB) und auch die in den IAS vorgegebenen Ermittlungsgrundsätze entsprechen den materiellen Grundsätzen der für die Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung maßgeblichen Grundsätze der ImmoWertV.

- IAS 16 § 31 bestimmt für die **Bilanzierung von Sachanlagen**, dass der beizulegende Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden i.d.R. nach den auf dem Markt basierenden Daten ermittelt wird, wobei man sich normalerweise der Berechnungen hauptamtlicher Gutachter bedient. Der beizulegende Zeitwert für technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattungen ist i.d.R. der durch Schätzungen ermittelte Marktwert. Gibt es auf Grund der speziellen Art der Sachanlage und ihrer seltenen Veräußerung, ausgenommen als Teil eines fortbestehenden Geschäftsbereiches, keine marktbasierten Nachweise für den beizulegenden Zeitwert, muss ein Unternehmen den beizulegenden Zeitwert „eventuell“ unter Anwendung eines Ertragswertverfahrens oder der abgeschriebenen Wiederbeschaffungswertmethode schätzen (IAS 16 § 33).
- Der **beizulegende Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** entspricht nach IAS 40 § 36 wiederum dem Preis, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten. Er bildet nach IAS 40 § 38 die Marktbedingungen am Bilanzstichtag, nicht dagegen zukünftige Ausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung noch den damit einhergehenden künftigen Nutzen ab (IAS 40 § 51). Eine Transaktion zwischen unabhängigen Geschäftspartnern ist nach IAS 40 § 40 ein

18 GuG 2018, 246.

19 Verordnung (EG) Nr. 211/2005 der Kommission vom 04.02.2005 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1725/2003 betr. die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf den „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) Nr. 1 und 2 und die „International Accounting Standards“ (IAS Nr. 12, 16, 19, 32, 33 38 und 39 , ABl. EU L 41/1 vom 11.02.2005), vgl. § 189 a Z 4 des österreichischen Unternehmensgesetzbuchs (UGB), RGBl S. 219/1897 zuletzt geändert durch Art. 19; BGBl I 2018 Nr. 58, Verordnung (EG) Nr. 2238/2004 der Kommission vom 29.12.2004 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1725/2003 betr. die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates betr. IFRS 1 und IAS Nrn. 1 bis 10, 12 bis 17, 19 bis 24, 27 bis 38, 40 und 41 und SIC Nrn. 1 bis 7, 11 bis 14, 18 bis 27 und 30 bis 33 (ABl. EU Nr. L 394/1 vom 31.12.2004). Verordnung (EG) Nr. 2236/2004 der Kommission vom 29.12.2004 zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1725/2003 betr. die Übernahme bestimmter internationaler Rechnungslegungsstandards in Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates betr. „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) Nr. 1, 3 bis 5, „International Accounting Standards“ (IAS) Nr. 1,10, 12, 14, 16 bis 19, 22, 27, 28, 31 bis 41 und die Interpretation des „Standard Interpretation Committee“ (SIC) Nr. 9, 22,28 und 32 (ABl. EU Nr. L 392/1 vom 31.12.2004).

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

E-Book – ImmoWertV (2021)

Geschäftsabschluss zwischen Parteien, die keine besondere oder spezielle Beziehung zueinander haben, die marktuntypische Transaktionspreise begründet. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt neben anderen Dingen die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen, die dem entsprechen, was sachverständige und vertragswillige Geschäftspartner für Mieterträge aus zukünftigen Mietverhältnissen nach den aktuellen Marktbedingungen annehmen würden (IAS 40 § 40). Er wird ohne Abzug der dem Unternehmen gegebenenfalls beim Verkauf oder bei einem andersgearteten Abgang entstehenden Transaktionskosten bestimmt (IAS 40 § 37).

Der **beizulegende Zeitwert ist vornehmlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln**. In IAS 40 § 45 heißt es hierzu: „Den bestmöglichen substanziellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer, mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind. Ein Unternehmen hat dafür Sorge zu tragen, jegliche Unterschiede hinsichtlich Art, Lage oder Zustand der Immobilien in den Vertragsbedingungen der Mietverhältnisse und in anderen, mit den Immobilien zusammenhängenden Verträgen festzustellen."

1.1.1.6 Unternehmens- bzw. Geschäftswert/Firmenwert (*good will*)

Der Firmenwert (Unternehmens- bzw. Geschäftswert) ist auch als der aus der „Marke" erzielbare **Mehrwert** (Übergewinn) gegenüber dem Betrag definiert worden, **der sich aus einer angemessenen Verzinsung des Substanzwerts ergibt**[20]. In diesem Sinne hat der BFH[21] den Firmenwert als den Mehrwert definiert, „der einem gewerblichen Unternehmen über den Wert der Einzelwirtschaftsgüter hinaus innewohnt". Dem Firmenwert ist eine zeitlich befristete Bestandkraft beizumessen.

- Bei Unternehmen, die über eine ausgebaute Stellung auf dem Markt verfügen, wird dem *objektgebundenen* Firmenwert (Übergewinn) eine Zeitspanne von fünf bis acht Jahren beigemessen.
- Bei Unternehmen, deren Erfolg stark vom persönlichen Einsatz des Unternehmers abhängt, wird dem *subjektgebundenen* Firmenwert (Übergewinn) eine Zeitspanne von drei bis fünf Jahren beigemessen.

Grundlage der Unternehmensbewertung (Firmenwert, *good will*) sind **betriebswirtschaftliche Bewertungsverfahren**. Der Unternehmenswert ist im Wesentlichen von der künftigen Führung des Betriebs geprägt und wird nicht aus typisierten Durchschnittsparametern abgeleitet; er ist mithin ein individueller Unternehmensertragswert.

1.1.1.7 Gebrauchswert

Unter dem wirtschaftstheoretischen Begriff des Gebrauchswerts (*use value*) wird der Wert einer Sache verstanden, der ihr hinsichtlich ihrer Fähigkeit und Brauchbarkeit sowie ihrer objektiven Eignung für bestimmte Funktionen, Nutzungen und sonstige Zwecke beizu-

20 BGH, Urt. vom 14.01.1971 – VII ZR 3/69 –, BGHZ 55, 198 = EzGuG 3.34.

21 BFH, Urt. vom 11.08.1989 – IX R 87/86 –, BFHE 158, 240 = BStBl II 1990, 59 = EzGuG 12.58; BFH, Urt. vom 20.01.1978 – III R 120/75 –, BFHE 124, 234 = BStBl II 1978, 257 = EzGuG 14.58b; BFH, Urt. vom 11.10.1977 – VIII R 20/75 –, BFHE 123, 347 = BStBl II 1977, 860 = EzGuG 20.68; BFH, Urt. vom 30.01.1974 – IV R 110/73 –, BFHE 113, 183 = BStBl II 1975, 3 = EzGuG 20.56a; BFH, Urt. vom 30.01.1974 – IV R 105/72 –, BFHE 112, 35 = BStBl II 1974, 608 = EzGuG 3.42a; BFH, Urt. vom 10.08.1972 – VIII R 82/71 –, BFHE 106, 543 = BStBl II 1972, 833 = EzGuG 20.53; BFH, Urt. vom 10.08.1972 – VIII R 80/69 –, BFHE 107, 199 = BStBl II 1973, 70 = EzGuG 20.52; BFH, Urt. vom 17.10.1969 – VI R17/67 –, BFHE 97, 117 = BStBl II 1970, 60 = EzGuG 20.45; BFH, Urt. vom 20.10.1965 – VI 292/64 U –, BFHE 8, 437 = BStBl III 1966, 13 = EzGuG 20.42; BFH, Urt. vom 29.07.1960 – III 206/56 U –, BFHE 66, 124 = BStBl III 1960, 456 = EzGuG 14.13; BFH, Urt. vom 30.07.1991 – IX R 49/90 –, BFHE 165, 92 = BStBl II 1992, 27 = EzGuG 3.99; BFH, Urt. vom 30.06.1966 – VI 292/65 –, BStBl III 1966, 541 = EzGuG 2.8a.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

messen ist. Der Begriff wird auch vielfach als Synonym zum Nutzwert und im Zusammenhang mit dem Modernisierungsbegriff verwendet (vgl. § 7 Abs. 3 NdsDSchG). Unter **Gebrauchsfähigkeit** ist nicht nur die Möglichkeit der üblichen Nutzung im engeren Sinne, bei einem Wohnhaus also die Bewohnbarkeit, zu verstehen, vielmehr ist auch die Verkäuflichkeit mitgemeint.

1.1.1.8 Nutzwert

Im steuerlichen Bereich wird dagegen der Begriff Nutzwert bzw. **Nutzungswert** i.S. des gemeinen Werts (Verkehrswert), z. B. im Rahmen der Nutzungswertbesteuerung für eigengenutzte Wohnungen, gebraucht; er wird nach fiktiven Einkünften ermittelt (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 2 EStG).

Im nichtsteuerlichen Bereich wird der Begriff „Nutzungswert“[22] dagegen vielfach zur Unterscheidung der Werthaltigkeit eines Grundstücks aufgrund der tatsächlich ausgeübten Nutzung von dem höheren sich nach anderen Kriterien bildenden Verkehrswert verwandt[23], z. B. zur Abgrenzung des landwirtschaftlichen Nutzungswerts vom Verkehrswert.

1.1.1.9 Geltungswert

Neben dem Gebrauchs- bzw. Nutzungswert wird der Wert einer Sache auch durch seinen Geltungswert beeinflusst, der durch das Erscheinungsbild der Sache, ihrem Image und Prestige geprägt wird. Dies betrifft insbesondere repräsentative und luxuriöse Wohnimmobilien, Kunstwerke usw., während bei einfachen gewerblich genutzten Immobilien regelmäßig der Gebrauchs- bzw. Nutzungswert im Vordergrund steht.

1.1.2 Normative Vorgaben für die Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung)

1.1.2.1 Allgemeines

Der Marktwert eines Grundstücks wird in § 194 BauGB als der nach normierten Grundsätzen erzielbare Preis (pretium) des Grundstücks definiert. Der Marktwert (Verkehrswert) bemisst sich dabei nach folgenden **normativen Vorgaben:**

Der Marktwert bestimmt sich nach dem Preis, der im *„gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ...* ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ zu erzielen wäre. Von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusste Vergleichspreise, Ertragsverhältnisse und Herstellungskosten müssen dabei grundsätzlich ebenso außer Betracht bleiben wie die in Abteilung 3 des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrechte (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV);

a) der Marktwert bestimmt sich nach den *allgemeinen Wertverhältnissen* (Lage auf dem Grundstücksmarkt) des Zeitpunkts, auf den sich die Marktwertermittlung bezieht (= Wertermittlungsstichtag i.S. des § 2 Abs. 4 ImmoWertV);

b) der Marktwert bestimmt sich auf der Grundlage aller am Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) gegebenen wertbeeinflussenden tatsächlichen und rechtlichen Grundstücksmerkmale eines Grundstücks. Zu den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen gehört auch die Erwartung anderweitiger Nutzungen, jedoch sollen künftige Entwicklungen nach § 11 ImmoWertV allerdings nur berücksichtigt werden, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind;

22 Zum „Nutzungswert“: OLG Düsseldorf, Urt. vom 24.02.1994 – 16 U 135/93 –, GuG 1995, 125 = EzGuG 20.150b, Weyers in GuG 1994, 353.

23 OLG Köln, Urt. vom 09.04.1963 – 9 U 2/63 –, RdL 1963,159 = EzGuG 14.15b; BVerwG, Urt. vom 09.06.1959 – 1 C B 27/58 –, BVerwGE 8, 343 = EzGuG 17.13; BGH, Urt. vom 22.11.1991 – V ZR 160/90 –, NJW 1992, 892 = EzGuG 3.103.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

E-Book – ImmoWertV (2021)

c) der Marktwert bestimmt sich nach § 194 BauGB als ein nach den vorgegebenen Normen verobjektivierter Tauschwert, der unabhängig von der angewandten Wertermittlungsmethodik in der Synthese aller Wertmomente „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" am wahrscheinlichsten zu erzielen ist[24]. Als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten" zu erzielende Kaufpreis („*most probable selling price*") kann der **Verkehrswert ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert** angesehen werden, d.h. als Wert, der sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Im Bericht des Ausschusses des Deutschen Bundestags zum BauGB wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Ausschuss unter dem Verkehrswert begrifflich den Wert versteht, der im allgmeinen Grundstücksverkehr am **wahrscheinlichsten** zu erzielen ist[25].

Der **Marktwert eines Grundstücks** kann auch **nach vorgegebenen Maßgaben** ermittelt werden. Es kann sich dabei um gesetzliche Maßgaben handeln, z. B. im Rahmen des Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmenrechts die sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerte, Neuordnungswerte, Anfangs- und Endwerte bzw. im Enteignungsrecht nach Maßgabe des § 95 Abs. 2 BauGB oder nach den vom Auftraggeber auf den Zweck der Marktwertermittlung ausgerichteten Maßgaben. In Betracht kommt insbesondere im Rahmen einer Unternehmensbewertung

– der Marktwert der ausgeübten Nutzung – auch Fortführungswert genannt (*Existing [continued] Use Value, EUV*),

– der Marktwert der projektierten Nutzung (*Projected Market Value, PMV*).

In der Kommentierung zu IAS/IFRS wird mitunter nach dem *fair value in use* (d.h. Marktwert bei Fortführung) und *value in use* oder *entity specific value* (Nutzungswert auf der Grundlage unternehmensspezifischer, subjektiver Nutzungsperspektive) unterschieden[26].

Der **Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks ist eine zeitabhängige Größe,** und zwar in doppelter Hinsicht:

1. Einerseits ist der Zustand eines Grundstücks in seinen Eigenschaften regelmäßig Änderungen ausgesetzt, so z. B. durch bauliche und sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück, aber auch durch entsprechende Maßnahmen in der Umgebung des Grundstücks (externe Effekte), die zu Änderungen der Lagemerkmale des Grundstücks führen. Solche Einflüsse bestehen mehr oder minder ständig und können „über Nacht" oder auch erst allmählich die verkehrswertbeeinflussenden Eigenschaften und Merkmale eines Grundstücks und damit auch seinen Verkehrswert (Marktwert) „nach oben oder nach unten" verändern.
2. Andererseits ist der Verkehrswert selbst bei gleichbleibenden Eigenschaften des Grundstücks (Zustand) und seiner Umgebung regelmäßig allein schon aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage, der allgemeinen rechtlichen (einschließlich steuerrechtlichen) Rahmenbedingungen, der allgemeinen (auch städtebaulichen) Verhältnisse in der Gemeinde und der sonstigen die allgemeine Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmenden Rahmenbedingungen ständigen Wandlungen unterworfen.

Zur richtigen Einschätzung eines Verkehrswerts (Marktwerts) **gehört** deshalb begriffsnotwendigerweise **die Angabe des Wertermittlungsstichtags und des maßgeblichen Grundstückszustands** mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen.

---

24 BT-Drs. 10/6166, S. 123. Hierin unterscheidet sich die angelsächsische Anschauung nicht mehr von der deutschen Wertermittlungslehre, nachdem die *Royal Institution of Chartered Surveyors* die Definition des „*Open Market Value*" als den „besten Preis" aufgegeben und sich mit dem „*Market Value*" der deutschen Verkehrswertdefinition angeglichen hat (vgl. § 194 BauGB Rn. 205).

25 BT-Drs. 10/6166, S. 137 f.

26 Freiberg, Jens; Hoffmann, Wolf-Dieter: Außerplanmäßige Abschreibungen, Wertaufholungen; Rn. 39, S. 499 in: Lüdenbach/Hoffmann (Hrsg.): Haufe IFRS-Komm., 11. Aufl.; Freiburg, München 2013.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

I Einführung

Nach Maßgabe vorstehender Erläuterungen kann der Verkehrswert (Marktwert) als ein „Zeitwert" angesehen werden. Der **Begriff des Zeitwerts ist** allerdings **wegen seiner materiellen Unschärfe streitbefangen und sollte aufgegeben werden**[27]. Mit dem Begriff des „Zeitwerts" wird zunächst lediglich verdeutlicht, dass es sich um einen auf einen bestimmten Zeitpunkt bezogenen Wert handeln soll.

Bei dem „Zeitwert" handelt es sich im Übrigen um einen schillernden Begriff, denn als Zeitwert kann jeder Wert in Betracht kommen, der auf einen bestimmten Stichtag bzw. Zeitpunkt bezogen ist. Von daher sind neben dem Verkehrswert (Marktwert) auch der Beleihungswert, die auf einen bestimmte Hauptfeststellungszeitpunkt bzw. Feststellungszeitpunkt bezogenen steuerlichen Werte (Einheitswert, Grundbesitzwert) und selbst die sog. Stopppreise „Zeitwerte". Welcher Wert im materiellen Sinne als „Zeitwert" maßgeblich ist, muss aus den jeweiligen Rechtsgrundlagen abgeleitet werden. Soweit im Rechtsverkehr, z. B. in Verträgen, auf den „Zeitwert" Bezug genommen wird, muss letztlich aus dem Willen der Vertragsparteien sein Sinngehalt abgeleitet werden. Im Grundstücksverkehr wird der Begriff allerdings häufig eingeschränkt auf den Wertanteil einer baulichen Anlage verwandt. Soll es dabei um den Verkehrswertanteil des Gebäudes gehen, so sind die allgemeinen Grundsätze des § 6 ImmoWertV für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens maßgebend. Soll es dagegen um den Substanzwert einer baulichen Anlage unabhängig von dem Marktgeschehen gehen, so ist der im Sachwertverfahren zu ermittelnde Ersatzbeschaffungswert ggf. unter Berücksichtigung einer Wertminderung infolge Alters und Baumängeln sowie Bauschäden maßgebend. Der Begriff des Zeitwerts wird leider auch in einer Reihe von gesetzlichen Vorschriften gebraucht, so z. B. in

- § 7 Abs. 1 Satz 2 sowie § 10 Abs. 1 und 2 DMBilG, nach dem als „Zeitwert" der höhere Verkehrswert angesetzt werden kann[28],
- § 12 Abs. 2 Satz 1 und § 48 Abs. 2 Satz 2 SchuldRAnpG[29],
- der Preisverfügung Nr. 3/82 der DDR, die dem Beschluss des Ministerrates der DDR vom 28.07.1977 entspricht[30], und schließlich
- wird auch in der internationalen Bilanzbewertung vom „beizulegenden Zeitwert" (*fair value*) gesprochen.

Daneben fand der Begriff **„Zeitwert" vor allem in der Versicherungswirtschaft Anwendung** (§ 1 Abs. 1a VGB i.V.m. § 7 Abs. 3 b VGG), wobei sich sein materieller Gehalt aus den maßgeblichen Versicherungsbestimmungen erschloss[31].

Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise[32] handelt, sind die Regelungen zur Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf

27 So schon Brückner, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 1973, S. 295 f., 320; auf die Unbestimmtheit weist auch Köhne hin; Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Aufl. 1999, S. 14. Abzulehnen ist die überholte Auffassung von Ross/Brachmann, nachdem der Zeitwert einseitig der Neubauwert abzüglich Alterswertminderung sei (Ross/ Brachmann, Ermittlung des Bauwerts, 24. Aufl. 2. 24).

28 BFH, Urt. vom 27.03.2001 – I R 42/99 –, BFHE 195, 234 = BStBl. II 2001, 477 = DB 2001, 1229 = EzGuG 20.178c.

29 Nach der Begründung zu § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG (BT-Drs. 12/7135, S. 47) wird der Begriff „Zeitwert" als Synonym zum Verkehrswert (-anteil) gebraucht, der aus dem Ertrags- oder Sachwert – je nach Nutzungsart des Gebäudes – nach den Regeln der WertV abzuleiten ist. Die genannten Vorschriften verwenden diesen Begriff i.S. des „Verkehrswertanteils" baulicher Anlagen (vgl. Zimmermann in RVI, B 412 § 12 Rn. 27 ff., 23 ff.).

30 Nach Abschnitt III b war die Entschädigung für ein Mietwohngrundstück als „Zeitwert" das Mittel aus Sach- und Ertragswert zu bilden (vgl. BVerwG, Urt. vom 07.06.1999 – 8 B 99/99 –, GuG 2000, 58 = EzGuG; BVerwG, Urt. vom 16.03.1995 – 7 C 39/93 –, GuG 1995, 264 = EzGuG 10.9; BVerwG, Urt. vom 24.06.1993 – 7 C 27/92 –, BVerwGE 94, 16 = EzGuG 10.6a; vgl. BT-Drs. 12/2480, S. 38).

31 BGH, Urt. vom 08.07.1992 – IV ZR 229/91 –, NJW-RR 1992, 1376 = EzGuG 19.40d; : BFH, Urt. vom 27.03.2001 – I R 42/99 –, BFHE 195, 234 = BStBl. II 2001, 477 = EzGuG 20.178c.

32 BGH, Urt. vom 25.10.1967 – VIII ZR 215/66 –, BGHZ 48, 344 = EzGuG 19.11; zur geschichtlichen Entwicklung des Verkehrswertbegriffs vgl. § 138 Abs. 1 RAO vom 13.12.1919; zuvor RG, Urt. vom 19.11.1879 (Gruchot Beitr. Bd. 24, 409); Bonczek, Stadt und Boden, 1978; Freudling in BayVBl. 1982, 108 sowie die Zusammenstellung der reichsgerichtlichen Rechtsprechung, aus der die heutige Definition hervorgegangen ist, in AVN 1920, 326 ff.; die Subjektivität der Werteinschätzung illustriert Antoine de Saint-Exupéry in „Das Wunder des heimatlichen Hauses" mit den Worten: „Das Wunder des heimatlichen Hauses besteht nicht darin, dass es uns schützt und wärmt, es besteht auch nicht im Stolz des Besitzes – seinen Wert erhält es dadurch, dass es in langer Zeit einen Vorrat von Beglückung aufspeichert, dass es tief im Herzen die dunkle Masse sammelt, aus der wie Quellen die Träume entspringen!"

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

E-Book – ImmoWertV (2021)

gerichtet, als **Marktwert** (Verkehrswert) **einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln** (verum rei pretium).

Der nach vorstehenden Normierungen abgeleitete Marktwert (Verkehrswert) stellt einen verobjektivierten Tauschwert dar, wie er sich im freien Spiel zwischen Angebot und Nachfrage bildet. Der Marktwert (Verkehrswert) lässt sich allerdings auch nicht als der von jedermann zu erzielende Preis definieren (sog. Jedermanns-Preis)[33]. Der Grundstücksmarkt zerfällt nämlich in eine Vielzahl sektoraler und regionaler Teilmärkte mit jeweils spezifischen Käuferpotenzialen und nicht jeder ist daran interessiert, jedes Grundstück zu erwerben. Deshalb bestimmt sich der Marktwert (Verkehrswert) nach den Usancen des Teilmarktes, wobei auch ein eingeschränkter Käuferkreis den Markt bilden kann (Teilmarkttheorie)[34]. *The Appraisal of Real Estate, Chicago*[35], stellt neben dem allgemeinen Grundstücksmarkt im vorstehenden Sinne als weitere Teilmärkte heraus:

a) Limited-market property: A property that has relatively few potential buyers at a particular time.

b) Special-purpose property: A limited-market property with a unique physical design, special construction materials or a layout that restricts its utility to the use for which it was built; also called special-design property.

Auf die irgendwie definierte „**Angemessenheit" dieses Tauschwerts kommt es nicht an**[36]. „Ob die Preise dem Gemeinwohl, dem Wohlergehen der Gesamtheit entsprechen oder nicht, darüber zu befinden, ist nicht Sache der Tatsachengerechtigkeit" hat *Nell-Breuning* schon 1928 festgestellt. Bodenpolitisch kann es auch nicht darauf ankommen, Grund und Boden möglichst zu verbilligen, wie von demselben festgestellt worden ist; es komme vielmehr auf den „richtigen" Bodenwert an[37]. Wenn bei ansteigenden Bodenwerten die Funktionsfähigkeit des Bodenmarktes bemängelt wird, so wird mit dieser Kritik übersehen, dass gerade damit die Funktionsfähigkeit unter Beweis gestellt wird. Denn steigende Preise stellen einen marktkonformen Ausgleich zwischen einem sich verkleinernden Angebot einerseits und einer sich verstärkenden Nachfrage andererseits her[38].

Das BauGB enthält nur eine materielle Definition des Markt- bzw. Verkehrswerts. Die Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswerts ist in der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)" geregelt. Die Verordnung enthält nur **allgemeine Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswerts, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben und auch nach allgemein anerkannten Grundsätzen modifizierbar sind**. Darüber enthält das BauGB in seinem ersten Teil des dritten Kapitels Regelungen zur Einrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und zu ihren Aufgaben.

33 PrOVG, Urt. vom 18.01.1902, EzGuG 20.6a; RG, Urt. vom 19.11.1879 in AVN 1920, 327 = EzGuG 19.2; BGH, Urt. vom 30.11.1959 – III ZR 130/59 –, BGHZ 31, 238 = EzGuG 19.5; BGH, Urt. vom 25.06.1964 – III ZR 111/61 –, BRS Bd. 19 Nr. 128 = EzGuG 20.37; BGH, Urt. vom 19.09.1966 – III ZR 216/63 –, BRS Bd. 19 Nr. 136 = EzGuG 6.92; BGH, Urt. vom 24.03.1977 – III ZR 32/75 –, BRS Bd. 34 Nr. 88 = EzGuG 6.190; BGH, Urt. vom 22.04.1982 – III ZR 131/80 –, BRS Bd. 45 Nr. 192 = EzGuG 17.44.

34 BGH, Urt. vom 23.05.1995 – III ZR 10/84 –, BGHZ 95, 1 = EzGuG 6.228; BGH, Urt. vom 18.04.1991 – III ZR 79/90 –, GuG 1992, 125 = BRS Bd. 53 Nr. 127 = EzGuG 18.114; BFH, Urt. vom 29.04.1987 – X R 2/80 –, BFHE 150, 453 = BStBl. II 1987, 769 = EzGuG 19.39f; BFH, Urt. vom 23.02.1979 – III R 44/77 –, BFHE 128, 254 = BStBl II 1979, 618 = EzGuG 19.34; RFH, Urt. vom 08.10.1926 – II A 429/26 – II A 429/26 –, JW 1928, 44 = ZfV 1928, 117 = EzGuG 14.1b; PrOVG, Urt. vom 14.01.1916 – VII C 291/14 –, PrVBl. 37, 569. Abzulehnen ist die Entscheidung des OLG Brandenburg, Urt. vom 29.12.2001 – 2 U 126/97 –, GuG 2002, 117 = EzGuG 19.49. Das Gericht hat in dem zu entscheidenden Fall einen Teilmarkt u.a. damit verneint, dass die Gutachterausschüsse dafür keine Bodenrichtwerte ausgewiesen hätten (sic !).

35 The Appraisal of Real Estate 12. Aufl. Chicago 2001: USPAP – Uniform Standards of Professional Practice; Appraisal Institute, S. 25.

36 Volkstümlich heißt es: „Verkehrswert ist das, was der dümmste Anleger zahlt"; im Rheinland: „Verkehrswert is dat, wat der Jeck zahlt".

37 Nell-Breuning: Grundzüge der Börsenmoral, Freiburg 1928.

38 Nell-Breuning in BBauBl. 1952, 181; zur Diskussion über den sittlich „gerechten" und wirtschaftlich „richtigen" Grundstückspreis Lütge, „Wohnungswirtschaft", Stuttgart 1949, S. 101, 163 ff. m.w.N.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Grundstücke stellen Unikate dar. Deshalb ist die Verkehrswertermittlung eines Grundstücks regelmäßig mit der Notwendigkeit einer Einzelbewertung verbunden.

1.1.2.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Der Marktwert (Verkehrswert) bestimmt sich nach dem Vorhergesagten als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis. Der „gewöhnliche Geschäftsverkehr" (*arms length transaction*[39]) kann als das wichtigste Kriterium des Marktwerts gelten. Die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind mithin auch für die **Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens** maßgebend.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr[40] ist der Handel

- auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind,
- zwischen vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern, die hinreichend und ggf. sachverständig aufgeklärt sind und
- wo die Marktteilnehmer in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthentizität mit anderen Marktteilnehmern interagieren[41].

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Grundstücke offen am Markt angeboten. Für die Aushandlung des Verkaufs soll ein der Art des Grundstücks angemessener Zeitraum zur Verfügung stehen. Die Verkaufsmodalitäten müssen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen. Die in den IFRS 40 gegebenen Erläuterungen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts (*fair value*) sind mit den für die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) maßgeblichen Kriterien des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs deckungsgleich. Danach ist

- ein Käufer „vertragswillig", wenn er zum Kauf motiviert, aber nicht gezwungen ist; ein solcher Käufer ist weder übereifrig noch entschlossen, um jeden Preis zu kaufen; der angenommene Käufer würde keinen höheren Preis als den bezahlen, der von einem Markt, bestehend aus sachverständigen und vertragswilligen Käufern und Verkäufern, gefordert würde;
- ein Verkäufer „vertragswillig", wenn er zum Verkauf motiviert, aber weder übereifrig noch zum Verkauf gezwungen ist; er ist weder bereit, zu jedem Preis zu verkaufen, noch wird er einen unter den aktuellen Marktbedingungen als unvernünftig angesehenen Preis verlangen; der vertragswillige Verkäufer ist daran interessiert, ein Grundstück zu dem nach den Marktgegebenheiten bestmöglichen erzielbaren Preis zu verkaufen.

Die Parteien handeln

- „*unabhängig*" voneinander, wenn sie keine besonderen oder speziellen Beziehungen zueinander haben, die marktuntypische Transaktionspreise begründen. Es ist zu unterstellen, dass die Transaktion zwischen einander nicht nahestehenden, voneinander unabhängig handelnden Parteien stattfindet,
- „*sachverständig*", wenn sowohl der vertragswillige Käufer als auch der vertragswillige Verkäufer ausreichend über die Art und die Merkmale des Grundstücks, seine gegen-

39 „*Arm's-length transaction*": A transaction between unrelated parties under no duress; The Appraisal of Real Estate, Chicago 2001 12. Aufl. S. 150.

40 BGH, Urt. vom 01.03.1984 – III ZR 197/82 –, BGHZ 90, 243 = EzGuG 6.224; BGH, Urt. vom 20.03.1975 – III ZR 153/72 –, BRS Bd. 34 Nr. 120 = EzGuG 18.64; BGH, Urt. vom 29.01.1970 – III ZR 30/69 –, BRS Bd. 26 Nr. 97 = EzGuG 18.48; BGH, Urt. vom 25.06.1964 – III ZR 111/61 –, BRS Bd. 19 Nr. 128 = EzGuG 4.22; BGH, Urt. vom 08.06.1959 – III ZR 66/58 –, BGHZ 30, 281 = EzGuG 6.41.

41 Entsprechend dem EG-beihilferechtlichen Paradigma des „market economy vendor"; vgl. EuGH, Urt. vom 21.03.1991 – RsC 305/89 –, EuGHE I 1991, 1603 Rn. 19 ff.; Rs C 303/89 –, ENI-Lanerossi Slg. 1991 – I 1433 Rn. 20 ff.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

E-Book – ImmoWertV (2021)

wärtige und mögliche Nutzung und über die Marktbedingungen zum Zeitpunkt des Verkaufs informiert sind.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wurde vielfach mit einem rational agierenden homo oeconomicus beschrieben. *Selten*[42] hat hierzu nachgewiesen, dass sich der Mensch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur eingeschränkt rational verhält.

Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind nicht Kaufpreise und andere als Wertparameter in Betracht gezogene Daten zuzurechnen, die durch **ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** beeinflusst sind. Auf subjektive Verwertungsabsichten und Einschätzungen künftiger Entwicklungen soll es auch nicht ankommen[43].

Was in der Definition des § 194 BauGB mit dem abstrakten Begriff des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs" umfassend umschrieben ist, entspricht dem *marché normale* der französischen Gesetzgebung und dem *Market Value* der *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Die Definition des Verkehrswerts und seine Ableitung aus dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt setzt grundsätzlich einen **Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung** voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr" maßgeblich ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Grundstücke – unabhängig von der Form ihrer Vermarktung – in aller Regel zu dem Höchstpreis veräußert, der entsprechend der Art des Grundstücks nach angemessenem Vermarktungszeitraum und angemessenen Verkaufsmodalitäten erzielt werden kann. Dementsprechend handelt es sich auch bei den in der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach § 195 BauGB registrierten Kaufpreisen i.d.R. um die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Höchstpreise. Auch der Verkauf eines Grundstücks zu dem aus einer **Ausschreibung bzw. Versteigerung** resultierenden Höchstgebot stellt insofern keine Besonderheit dar; der entsprechende Kaufpreis ist deshalb auch in die Kaufpreissammlung einzupflegen. Ist indessen ein Grundstück zu einem Kaufpreis veräußert worden, der erheblich von dem in vergleichbaren Fällen üblicherweise erzielten und erzielbaren Höchstpreis abweicht, muss von einem Vertragsabschluss ausgegangen werden, der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i.S. des § 9 Abs. 2 ImmoWertV beeinflusst ist.

Sofern auf dem Grundstücksmarkt **Preisvorschriften** zu beachten sind, wie z. B. in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen, ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis der gesetzlich zulässige Preis. Die gesetzwidrige Umgehung von Preisvorschriften ist, auch wenn sie einen größeren Umfang annimmt, ein ungewöhnlicher Umstand, der auf die Ermittlung des gemeinen Werts keinen Einfluss hat[44].

Bei den **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Höchstpreisen** handelt es sich in aller Regel zudem um Höchstpreise, die nach dem Prinzip des sog. „*highest and best use*" unter Berücksichtigung der Nutzung und Nutzbarkeit eines Grundstücks sowie absehbarer anderweitiger Nutzungen erzielbar sind, wenn diese Nutzungen mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Auch wenn Grundstücke in aller Regel zu dem nach vorstehenden Grundsätzen erzielbaren Höchstpreis veräußert werden, bildet dieser im Einzelfall erzielte Höchstpreis nicht direkt den Marktwert ab, denn auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt streuen die unabhängig voneinander abgegebenen Höchstgebote in einer dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbaren Bandbreite (Toleranzbereich). Dem wird in der allgemein anerkannten Praxis der Marktwertermittlung dadurch Rechnung getragen, dass der Marktwert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet wird, die regelmäßig aus Vermarktungen von vergleichbaren Grundstücken zum jeweiligen Höchstgebot stammen.

42 Selten, Reinhard (deutscher Nobelpreisträger der Wirtschaftswissenschaften, 1930–2016).

43 BFH, Urt. vom 23.02.1979 – III R 44/77 –, BFHE 128, 254 = BStBl II 1979, 618 = EzGuG 19.35; BFH, Urt. vom 14.02.1969 – III R 88/65 –, BFHE 95, 334 = BStBl II 1969, 395 = EzGuG 19.16.

44 BFH, Urt. vom 03.04.1964 – III 293/61 –, HFR 1965, 453 = EzGuG 19.7a.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

I Einführung

Marktwert ist mithin der ggf. gewogene Durchschnitt aller zur Marktwertermittlung herangezogenen Höchstpreise. Als Marktwert (Verkehrswert) wird deshalb nicht der höchste im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis, sondern – wie vorstehend bereits erläutert – der ggf. gewogene Durchschnitt aller zur Marktwertermittlung heranziehbaren Höchstpreise vergleichbarer Grundstücke bezeichnet. In diesem Sinne ist der Marktwert zugleich auch der am wahrscheinlichsten erzielbare Wert.

Erfahrungsgemäß geht der wirtschaftlich kalkulierende Grundstückskäufer bei der Bemessung seines Kaufpreises vom Nutzen aus (Reinertrag, Wertzuwachs, steuerliche Entlastung), den er von dem Objekt erwartet. Die Kapitalisierung des Reinertrags bildet im Allgemeinen seine Wertvorstellung ab. Je größer nun von ihm der Reinertrag veranschlagt wird und je geringer der Zinssatz ist, mit dem er sich zufrieden geben möchte, umso höher ist der Preis, den er dem Verkäufer bieten kann. Nicht jede Wertvorstellung (Kaufpreiserwartung) führt jedoch zu einem entsprechenden Preis (Kaufabschluss) und nicht jeder Preis entspricht dem Wert des Objekts. Der Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen sowohl auf der Seite des jeweiligen Käufers als auch auf der Seite des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis. Demgegenüber ergibt sich der Verkehrswert aus der allgemeinen Angebots -und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt. **Kaufpreise und Verkehrswert** (Marktwert) **sind deshalb nur selten identisch.**

Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte **Verkehrswert (Marktwert)** ist aus den vorstehenden Gründen **nicht mit dem** im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten **Kaufpreis gleichzusetzen,** denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Der im Einzelfall ausgehandelte Preis ist lediglich ein intersubjektives Maß für den Verkehrswert, wobei sowohl auf der Seite des Verkäufers als auch des Käufers Zufälligkeiten nie ganz ausgeschlossen werden können[45]. Der BGH[46] hat hierzu treffend ausgeführt:

„Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich gerade bei Grundstücken und vor allem, wie hier, bei luxuriösen Villen-Grundstücken nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. „Marktpreis“ und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten. Der Verkäufer versucht den höchstmöglichen Preis zu erzielen, mag dieser auch unvernünftig sein. Der Käufer ist bestrebt, möglichst wenig zu zahlen, mag dabei das Grundstück auch „verschenkt“ sein. Wer bei diesem Ringen um den Preis den Gegner in seine Karten blicken lässt, hat bald verspielt“[47].

Lässt sich ein ermittelter Verkehrswert trotz geschäftsüblicher Veräußerungsanstrengungen am Markt nicht „realisieren“, so kann dies als deutlicher Hinweis auf eine nicht marktgerechte Verkehrswertermittlung oder auf signifikante Änderungen der Marktverhältnisse gegenüber den zum Zeitpunkt der Wertermittlung vorherrschenden Marktverhältnissen verstanden werden. Bei Maklern gilt der Satz, dass jedes Objekt zu verkaufen ist, wenn der Preis stimmt. Umgekehrt kann eine sehr schnelle Veräußerung eines Grundstücks zum ermittelten Verkehrswert auch auf eine sehr „moderate“ (fehlerhafte) Verkehrswertermittlung deuten. Es gehört zum Marktgeschehen, dass Grundstücke erst in „zähen“ Verhandlungen zwischen Verkäufer und potenziellen Erwerbern zum Verkauf gelangen[48]. Angebote werden vom Verkäufer regelmäßig als zu niedrig beurteilt, während die Kauf-

45 BGH, Urt. vom 13.03.1991 – IV ZR 52/90 –, WM 1991, 1352 = EzGuG 20.134b; BGH, Urt. vom 25.03.1954 – IV ZR 146/53 –, BGHZ 13, 45 = EzGuG 20.17; BGH, Urt. vom 04.06.1954 – V ZR 10/54 –, BGHZ 13,378 = EzGuG 6.7d; BGH, Urt. vom 30.09.1954 – IV ZR 43/54 –, BGHZ 14, 368 = EzGuG 6.8a.

46 BGH, Urt. vom 25.10.1967 – VIII ZR 215/66 –, BGHZ 48, 344 = EzGuG 19.11; LG Darmstadt, Beschl. vom 16.10.1958 – 5 T 18/58 –, MDR 1959, 225 = EzGuG 19.4.

47 Anders bezüglich des Geschäftswerts OLG München, Urt. vom 05.01.1995 – 3 Z BR 291/94 –, DNotZ 1995, 778 = EzGuG 19.43a.

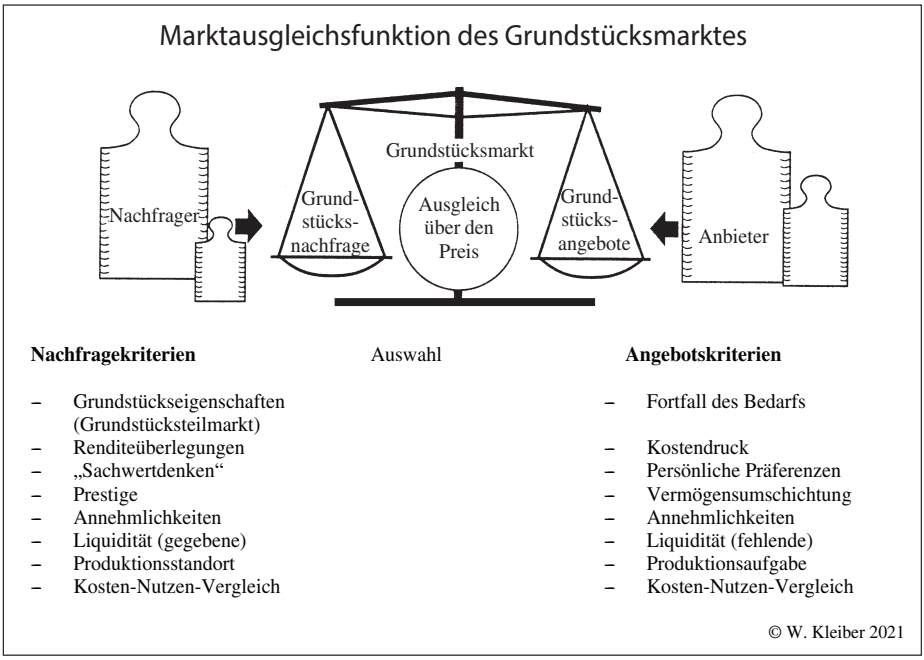
48 Eine „zügige“ Veräußerung fordert das OVG Bremen im Urt. vom 10.12.2001 – 1 D 203/01 –, UPR 2002, 459 = EzGuG 15.102 im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (vgl. BVerwG, Urt. vom 17.12.2003 – 4 BN 54/03 –, NVwZ-RR 2004, 325 = EzGuG 15.109a).

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

E-Book – ImmoWertV (2021)

preisforderungen von potenziellen Käufern als zu hoch beklagt werden. Der Ausgleich unterschiedlicher Interessenlagen erfolgt schließlich über den Preis. Damit stellt die Preisbildung zugleich auch einen Ausgleich zwischen Angebot und der Nachfrage her **(Marktausgleichsfunktion)**. Des Weiteren stellt der **Markt** im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Rechtsordnung (Allokation) den **Verteilungsmechanismus** (Distribution) dar, d.h., über den Preis gelangt der Grund und Boden – wenn er zum Verkauf ansteht – regelmäßig dorthin, wo er am effektivsten genutzt wird, soweit nicht in diesen Prozess, z. B. über sog. **„Einheimischenmodelle“**[49], durch direkte oder indirekte Förderungen (Gewerbeansiedlungspolitik) oder durch planerische Nutzungsbindungen eingegriffen wird. Neben der Anreiz-, Koordinations- und Marktausgleichsfunktion gehen von den Preisen auch wichtige Signal- und Informationsfunktionen aus (Abb. 1).

Abb. 1: Marktausgleichsfunktion des Grundstücksmarktes (Schema)



49 BGH, Urt. vom 16.04.2010 – V ZR 175/09 –, NJW 2010, 3503 – EzGuG 6.297a; BGH, Urt. vom 29.11.2002 – V ZR 105/02 –, DVBl 2003, 519 = EzGuG 3.127a; BGH, Urt. vom 02.10.1998 – V ZR 45/98 –, NJW 1999, 208 = EzGuG 4.172a; VGH München, Urt. vom 22.12.1998 – 1 B 94.3288 –, BRS Bd. 60 Nr. 232 = GuG-aktuell 1999, 46 = EzGuG 4.172a; VGH München, Urt. vom 11.04.1990 – 1 B 85 A. 14/80 –, BayVBl. 1991, 47 = EzGuG12.69a; BVerwG, Urt. vom 11.02.1993 – 4 C 18/91 –, GuG 1993, 250 = EzGuG 12.116; OLG Hamm, Urt. vom 11.01.1996 – 22 U 67/95 –, BayVBl. 1997, 536 = EzGuG 12.120; VG München, Urt. vom 27.02.1996 – M 1 K 95.174 – NVwZ-RR 1997, 375 = EzGuG 3.119b; OLG München, Urt. vom 20.01.1998 – 25 U 4623/97 –, GuG 1999, 64, 125 = EzGuG 14.131; LG Karlsruhe, Urt. vom 13.02.1997 – 80516/96 –, DNotZ 1998, 483 = EzGuG 12.121; OLG München, Urt. vom 27.06.1994 – 30 U 974/93 –, BayVBl. 1995, 282 = EzGuG 14.122a; OLG Koblenz, Urt. vom 05.11.1997 – 7 U 370/97 –, DNot-report 1998, 25 = EzGuG 12.122; LG Traunstein, Urt. vom 29.10.1998 – 7 O 3458/98 –, NJW-RR 1990, 891 = EzGuG 3.125a; Brohm in JZ 2000, 321; Grziwotz, KommJur 2009, 376; Baulandbericht 1986: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Schriftenreihe 03.116, Bonn 1986, S. 131; ders.: Baulandbericht 1993, Bonn 1993; Glück, Wege zum Bauland, München 1994; Kleiber in Bauen in Städten und Gemeinden. KAS Kommunal-Verlag in Düsseldorf 1991; Beck, M., Die Einheimischenmodelle Bayern, Diss. 1993 Regensburg; Burgi, M., Die Legitimität von Einheimischenprivilegierungen im globalen Dorf, JZ 1999, 873.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

Der **„gewöhnliche Geschäftsverkehr“**[50] **ist** im Übrigen **gleichbedeutend mit** den vom BGH oft auch gebrauchten Begriffen des „**gesunden**“[51] **und** des „**allgemeinen“ Geschäftsverkehrs**[52].

1.1.2.3 Allgemeine Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags

Der **Markt- bzw. Verkehrswert ist eine vom Geschehen auf dem Grundstücksmarkt bestimmte und von der am Wertermittlungsstichtag** (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) gegebenen Lage auf dem Grundstücksmarkt abhängige Größe. Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) bezieht und nicht zwangsläufig mit dem Zeitpunkt der Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswerts, d.h. dem Zeitpunkt der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens, gleichzusetzen (Ausfertigungsdatum eines Gutachtens).

Nach § 194 BauGB bestimmt sich der Verkehrswert (Marktwert) durch einen nach normativen Vorgaben auf einen Zeitpunkt ermittelten Preis. § 2 Abs. 4 ImmoWertV präzisiert diesen **Zeitpunkt** als den Wertermittlungsstich*tag*, obwohl kein Sachverständiger angesichts der allgemeinen Schätzungsgenauigkeit in der Lage wäre, einen Verkehrswert – quasi seismographisch – auf den Tag genau zu ermitteln. Selbst eine auf einen bestimmten Wertermittlungsmonat bezogene Marktwertermittlung dürfte in aller Regel problematisch sein. **Der als Bezugszeitpunkt der ImmoWertV vorgegebene Wertermittlungs*stichtag* täuscht** insoweit **eine nicht vorhandene und auch nicht leistbare Genauigkeit der Verkehrswertermittlung vor.**

1.1.2.4 Grundstücksmerkmale des Qualitätsstichtags

Vom Wertermittlungsstichtag zu unterscheiden ist darüber hinaus der Zeitpunkt, zu dem das zu bewertende Grundstück besichtigt wurde (**Zeitpunkt der Ortsbesichtigung**) und vor allem der sog. Qualitätsstichtag.

Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, sofern nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand zu einem anderen (in der Vergangenheit oder Zukunft liegenden) Zeitpunkt maßgeblich ist, z. B. bei der Bemessung einer Enteignungsentschädigung unter Anwendung des Vorwirkungsgrundsatzes.

1.1.2.5 Berücksichtigung von Zukunftserwartungen

a) Allgemeines

Auch wenn der **Verkehrswert eine auf den Wertermittlungsstichtag** (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) **bezogene „Momentaufnahme“ (Zeitwert)** ist, **wird seine Höhe maß-**

50 BGH, Urt. vom 01.03.1984 – III ZR 197/82 –, BGHZ 90, 243 = EzGuG 6.224; BGH, Urt. vom 20.03.1975 – III ZR 153/72 –, BRS Bd. 34 Nr. 120 = EzGuG 18.64; BGH, Urt. vom 29.01.1970 – III ZR 30/69 –, BRS Bd. 26 Nr. 97 = EzGuG 18.48; BGH, Urt. vom 25.06.1964 – III ZR 111/61 –, BRS Bd. 19 Nr. 128 = EzGuG 20.37; BGH, Urt. vom 08.06.1959 – III ZR 66/58 –, BGHZ 30, 281 = EzGuG 6.41.

51 BGH, Urt. vom 14.06.1984 – III ZR 41/83 –, BRS Bd. 45 Nr. 133 = EzGuG 8.61; BGH, Urt. vom 01.07.1982 – III ZR 10/81 –, BRS Bd. 45 Nr. 186 = EzGuG 4.86; BGH, Urt. vom 03.06.1982 – III ZR 98/79 –, BRS Bd. 45 Nr. 148 = EzGuG 4.83; BGH, Urt. vom 13.07.1978 – III ZR 166/76 –, WM 1979, 952 = EzGuG 18.84; BGH, Urt. vom 22.06.1978 – III ZR 92/75 –, BGHZ 72, 51 = EzGuG 17.35; BGH, Urt. vom 10.01.1972 – III ZR 61/68 –, BRS Bd. 26 Nr. 15 = EzGuG 16.18; BGH, Urt. vom 08.05.1967 – III ZR 148/65 –, BRS Bd. 19 Nr. 73 = EzGuG 14.28; BGH, Urt. vom 20.12.1963 – III ZR 60/63 –, BGHZ 40, 312 = EzGuG 14.17; BGH, Urt. vom 08.11.1962 – III ZR 86/61 –, BGHZ 39, 198 = EzGuG 8.5.

52 BGH, Urt. vom 22.02.1971 – III ZR 131/70 –, BRS Bd. 26 Nr. 56 = EzGuG 8.34a; BGH, Urt. vom 08.02.1971 – III ZR 200/69 –, BRS Bd. 26 Nr. 60 = EzGuG 6.134; BGH, Urt. vom 13.12.1962 – III ZR 164/61 –, BRS Bd. 19 Nr. 110 = EzGuG 6.67.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

geblich von der den gewöhnlichen Geschäftsverkehr beherrschenden **Zukunftserwartung bestimmt** (*anticipation*). Dies wird besonders bei Renditeobjekten deutlich.

Auf dem Grundstücksmarkt wird – wie an der Börse – die Zukunft gehandelt. **Für das Gewesene gibt der Kaufmann nichts!** Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Markt- bzw. Verkehrswert eines Grundstücks deshalb nach seiner künftigen Nutzbarkeit, sofern nicht rechtliche Gegebenheiten i.S. der Verkehrswertdefinition dies ausschließen oder diese beeinträchtigen. Solche rechtlichen Gegebenheiten sind insbesondere die nach dem Städtebaurecht ausgeschlossenen Werterhöhungen, z. B. der Ausschluss sanierungs- oder entwicklungsbedingter Werterhöhungen nach § 153 Abs. 1 BauGB bzw. der Ausschluss von Werterhöhungen nach § 95 Abs. 2 BauGB bei enteignungsbefangenen Grundstücken.

Der **Marktwert (Verkehrswert) stellt trotz seiner Bezugnahme auf den Zeitpunkt**, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), gewissermaßen **das Kondensat der Zukunft** dar (Zukunftserfolgswert)[53]. Der Wert eines Grundstücks wird nämlich durch Zukunftserwartungen bestimmt (*value is created by the anticipation of future benefits*). Dies wird besonders deutlich bei Anwendung des Ertragswertverfahrens. Der Ertragswert wird dabei letztlich als Barwert aller künftigen Erträge ermittelt.

a) Bei **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** wird der Marktwert zwar (in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag) aus möglichst gegenwartsnah zustande gekommenen Vergleichspreisen abgeleitet. Gleichwohl ist auch dieser Wert ein zukunftsorientierter Wert, denn die Vergleichspreise werden maßgeblich durch die Zukunftserwartungen der Käufer geprägt.

b) Bei **Anwendung des Ertragswertverfahrens** wird allein schon dadurch der Blick in die Zukunft in den Vordergrund gerückt, weil das **Verfahren a priori darauf angelegt** ist, **den Marktwert aus der künftigen Nutzung (bzw. Nutzungsfähigkeit) abzuleiten**. Damit sind bei einem bebauten Grundstück die Erträge angesprochen, die über die gesamte Zeitschiene der wirtschaftlichen Nutzbarkeit vor allem des Gebäudes erwartet werden können. Dies kann ein sehr langer, kaum überschaubarer Zeitraum sein, jedoch ist der Anwender damit gehalten, das in die Wertermittlung einzustellen, was er bei wirtschaftlich vernünftiger Betrachtung am Wertermittlungsstichtag hätte erkennen können. Grundsätzlich kann der Sachverständige darauf vertrauen, dass er mit den am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Ertragsverhältnissen die nachhaltige Ertragssituation „einfängt“, wenn er zur Kapitalisierung dieser Erträge den (dynamischen) Liegenschaftszinssatz heranzieht, der auf dem Grundstücksmarkt im Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung ermittelt wurde. Der zur Ermittlung des Ertragswerts heranzuziehende Liegenschaftszinssatz ist darauf angelegt, die künftige Entwicklung in die Verkehrswertermittlung einzustellen.

c) Der Sachwert baulicher Anlagen wird zwar i.d.R. mit Hilfe von Normalherstellungskosten der Vergangenheit abgeleitet, die zunächst auf den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe von Baupreisindexreihen umgerechnet wurden. Diese Kosten haben im Rahmen der Marktwertermittlung nur insoweit Bedeutung, wie sie das abbilden, was **der Grundstückseigentümer heute (am Wertermittlungsstichtag) mit Blick auf die zukünftige Nutzung an eigenen Aufwendungen erspart.** Bei alledem geht es nicht um die „historischen Rekonstruktionskosten“ nach den Verhältnissen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, sondern um die **Ersatzbeschaffungskosten** *(replacement costs)* nach den Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag. Insoweit ist auch bei Anwendung des Sachwertverfahrens die Vergangenheit nur von begrenzter Bedeutung.

53 „Value is created by the anticipation of future benifits“, The Appraisal of Real Estate, 12. Aufl. Chicago S. 35.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

I Einführung

Im Kern geht es deshalb bei Anwendung des Sach-, Vergleichs- und Ertragswertverfahrens darum, möglichst wertermittlungsstichtagsnahe Erfahrungssätze über die auf dem Grundstücksmarkt vorherrschende Wertschätzung des Objekts (Vergleichspreise), die Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) und Erträge unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung in das Verfahren einzuführen.

Bei alledem müssen bei der Marktwertermittlung **spekulative Zukunftserwartungen außer Betracht bleiben**. In der Rechtsprechung des RG sowie des BGH zur Enteignungsentschädigung wurde stets herausgestellt, dass der Grundstücksverkehr künftige Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt[54], jedoch müssen diese „so sicher unmittelbar" bevorstehen, dass sie sich bereits als wertbildender Faktor auswirken und der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen also schon Rechnung trägt"[55]. **Auf bloße Hoffnungen, Wünsche sowie subjektive Verwertungsabsichten[56] soll es nicht ankommen.** Was in absehbarer Zeit nicht realisiert werden kann, kann sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht auf die Höhe des Marktwerts niederschlagen. Demzufolge fordert z. B. § 3 Abs. 2 ImmoWertV, dass Grundstücksflächen nur als Bauerwartungsland eingestuft werden können, wenn diese „*eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen"*. Dies entspricht dem allgemein in § 11 ImmoWertV herausgestellten Grundsatz zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen. Auf die bisherige Nutzung kommt es nur insoweit an, wie dadurch die künftige Nutzung beeinflusst wird.

Liegen die genannten Voraussetzungen für die Berücksichtigung erwarteter Entwicklungen nicht vor, kann nach Maßgabe der Vorgaben des Auftraggebers gleichwohl ein Gutachten über den (fiktiven) Verkehrswert eines Grundstücks über die dann zu spezifizierenden Erwartungen erstattet werden. In diesem Fall muss dies im Gutachten eindeutig klargestellt werden (Gutachten nach Maßgabe). Entscheidend für den Inhalt des privat erstatteten Gutachtens ist die konkrete **Absprache zwischen dem Sachverständigen und seinem Auftraggeber**.

b) Wurzeltheorie

Die vornehmlich im Rahmen der Unternehmensbewertung entwickelte **Wurzeltheorie** gilt auch für die Marktwertermittlung von Grundstücken. Die Rechtsprechung hat zutreffend festgestellt, dass sich auf den Marktwert nur solche Verhältnisse und Gegebenheiten auswirken können, die zum Wertermittlungsstichtag hinreichend konkretisiert sind, sodass zumindest mit ihrer Tatsache gerechnet werden konnte (Wurzeltheorie). **Spätere Entwicklungen,** deren Wurzeln in der Zeit nach dem Wertermittlungsstichtag liegen, **müssen** dagegen **außer Betracht bleiben**.

c) Highest and best use value

Aus der Erkenntnis, dass der Marktwert (Verkehrswert) als Zukunftserfolgswert verstanden werden muss, folgt, dass bei der Marktwertermittlung von **Grundstücken, bei denen mit der tatsächlichen Nutzung ein am Wertermittlungsstichtag vorhandenes** („schlummerndes) **Entwicklungspotenzial nicht ausgeschöpft wird**, die (künftige) Nutzung in die Wertermittlung eingehen muss, die sich einem verständigen Eigentümer unter Berücksichtigung der rechtlichen Möglichkeiten und der Präferenzen des Grundstücksmarktes aufdrängt (Grundsatz des *highest and best use bzw. market economy vendor principle*: „*Highest and best use is the reasonably probable and legal use of vacant or an improved property that is physically possible, legally permissible, appropriately suppor-*

54 BT-Drs. 7/4793 S. 22 und 43 Nr. 45; RG, Urt. vom 30.05.1911 – VII 368/10 –, JW 1911, 726 = EzGuG 20.10; BGH, Urt. vom 22.04.1982 – III ZR 131/80 –, EzGuG 17.44; BGH, Urt. vom 07.10.1976 – III ZR 60/73 –, BGHZ 67, 200 = EzGuG 6.188.

55 BGH, Urt. vom 09.01.1969 – III ZR 51/68 –, BRS Bd. 26 Nr. 56 = EzGuG 6.119.

56 BGH, Urt. vom 30.05.1963 – III ZR 230/61 –, BRS Bd. 19 Nr. 75 = EzGuG 8.8.

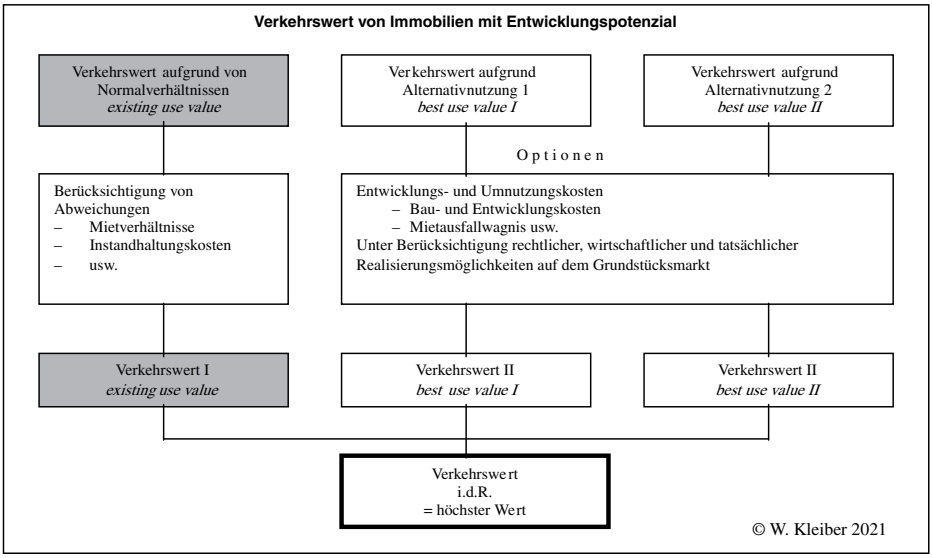
persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

E-Book – ImmoWertV (2021)

ted, financially feasible, and that results in the highest value"[57]. Die vorhandene Nutzung kann sich dabei als hinderlich erweisen; auch dies muss ggf. berücksichtigt werden. Es handelt sich in solchen Fällen um Immobilien mit Entwicklungspotenzial *(property in transition).*

Bieten sich verschiedene Alternativnutzungen an, kann regelmäßig die Nutzung der Marktwertermittlung zugrunde gelegt werden, die bei geringstem Risiko die höchste Ertragsfähigkeit *(maximally productiv)* verspricht. Der Marktwertermittlung muss in solchen Fällen eine Kosten-Nutzen-Analyse vorausgehen. Bei alledem kann es nicht auf bloße Wunschvorstellungen des Eigentümers ankommen; vielmehr sind die vorhandenen und absehbaren **rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten realitätsbezogen ohne spekulative Momente anzuhalten**.

Abb. 2: Verkehrswert von Immobilien mit Entwicklungspotential



Dass Entwicklungspotenziale bei der Marktwertermittlung berücksichtigt werden müssen, folgt aus der Definition des Marktwerts als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird nämlich neben der tatsächlichen Nutzung auch die Nutzungsfähigkeit eines Grundstücks berücksichtigt. **Zu den „tatsächlichen Eigenschaften" i.S. des § 194 BauGB gehört mithin nicht nur das tatsächlich „Vorhandene", sondern auch das bei nüchterner Betrachtung unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten „Mögliche",** selbst dann, wenn sich dies noch nicht rechtlich verfestigt hat. Maßgeblich ist dabei die gesunde Verkehrsauffassung.

Der BGH[58] hat in seiner Rechtsprechung auch deutlich gemacht, dass sich der Marktwert nicht allein nach der ausgeübten Nutzung, sondern auch unter Einbeziehung der **Nutzungsfähigkeit** bemisst:

57 The Appraisal of Real Estate, The American Institute, 12. Aufl., S. 306.

58 BGH, Urt. vom 06.12.1962 – III ZR 113/61 –, BRS Bd. 19 Nr. 109 = EzGuG 6.65; LG Bremen, Urt. vom 05.11.1954 – 1 O 749/54 (B) –, EzGuG 6.10; BGH, Urt. vom 17.12.1964 – III ZR 96/63 –, BRS Bd. 19 Nr. 112 = EzGuG 11.47; BGH, Urt. vom 08.11.1962 – III ZR 86/61 –, BGHZ 39, 198 = EzGuG 8.5.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH

I Einführung

„Die Entschädigung für das Grundstück ist vielmehr nach der durch seine Beschaffenheit und Lage bedingten Nutzungsfähigkeit – nicht allein nach der ausgeübten Nutzung – des Grundstücks am Tage der Inanspruchnahme zu bemessen (vgl. BGH, Urt. vom 08.11.1962 – III ZR 86/61 –, BGHZ 39, 198 = *EzGuG 8.5).*"

In dieser Rechtsprechung ging es zwar um die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke, jedoch kann dies gleichermaßen für die **Nutzungsfähigkeit bebauter Grundstücke** gelten, zumindest dann, wenn nicht ein entschädigungslos hinzunehmender Planungsschaden für eine nicht ausgeübte Nutzung i.S. des § 42 BauGB droht.

Die „höchste und beste Nutzung" der Marktwertermittlung zugrunde zu legen, kann also als ein der Marktwertdefinition innewohnender Grundsatz angesehen werden. Dies ist keinesfalls eine der angelsächsischen Bewertungslehre ureigene Auffassung, sondern lag stets auch dem deutschen Verständnis vom Marktwert zugrunde[59].

Das Verständnis von einem Marktwert (Verkehrswert), der sich nach dem *„best use"* eines wirtschaftlich vernünftig Handelnden bemisst, hat seit jeher die Wertermittlungspraxis bestimmt[60]. Bestimmte **Spielarten der klassischen Wertermittlungsverfahren** sind gezielt darauf gerichtet, den für eine vorgefundene immobilienwirtschaftliche Situation erzielbaren „*best use value*" zu ermitteln, so z. B.

- das Liquidationswertverfahren (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV, § 43 ImmoWertV; § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV),
- die sog. „Zerlegungs- oder Zerschlagungstaxe" oder
- die Berücksichtigung von „Verschmelzungswertrelationen" (Vereinigungswert).

Diese Auslegung führt im Übrigen zum Ergebnis, dass insoweit keine Disparität zur Beleihungswertermittlung besteht, bei der die sog. **Drittverwendungsmöglichkeit** seit jeher Berücksichtigung findet[61].

Diese Vorgehensweise ist z. B. bei **entwicklungsbetroffenen und entwicklungsfähigen Grundstücken** (*property in* transition) angezeigt. So wie der Eigentümer in solchen Fällen verschiedene Optionen der Grundstücksnutzung hat und sich aus einem gesunden Interesse an einer Gewinnmaximierung überlegen kann, welche Nutzung zu bevorzugen ist, muss dies auch bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Das Verständnis des Marktwerts vom *„highest and best use value"* darf bei alledem jedoch nicht schematisch überstrapaziert werden. Er muss mit **großer Sensibilität zur Anwendung** kommen. Dabei müssen aber gewissenhaft einige Regeln beachtet werden, wenn solche Überlegungen zum Marktwert (Verkehrswert) führen sollen:

a) Bei der Berücksichtigung zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten kann nur das zugrunde gelegt werden, was nach den **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten ohne spekulative Elemente erwartet werden kann,** wobei Erwartungen nicht unumstößlich abgesichert sein müssen.

b) Es dürfen nur solche Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden, die im Immobilienverkehr nach den Verwertungsmöglichkeiten des Objektes „gewöhnlich" und damit markt- und wertbestimmend sind; auf **persönliche Nutzungsabsichten eines Erwerbers kommt es** also **nicht an.**

59 So schon bei Kleiber/Simon, WertV 98 5. Aufl., Köln 1999; so aber auch Tegova, Anerkannte Europäische Standards für die Immobilienbewertung, London 1997, S. 20.

60 Auch und vor allem in der Unternehmensbewertung: OLG Düsseldorf, Beschl. vom 17.02.1984 – 19 W 1/81 –, DB 1984, 817 = EzGuG 20.104b.

61 So auch ausdrücklich die Interpretation des marché normal in Art. 2 des Règlement no 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière sur les sociétés de credit foncière (Journal officiel de la République Française 1999 vom 27.07.1999); auch die englische Interpretation des Verkehrswerts im *Red Book* (2002), nach der der Verkehrswert „*the prospect of development where there is no current permission for that development*" einschließt.

persönliches Dokument. Weiterverteilung, Mehrfachnutzung etc. nicht gestattet | © Reguvis Fachmedien GmbH