

Basiswissen

Verkehrswertermittlung

Dozent: Hans-Wolfgang Schaar

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt



Einheit 1:

Allgemeine Grundlagen der Verkehrswertermittlung

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Immobilie

- „Unbewegliche Sache“
- Grundstücksfläche, Teil der Erdoberfläche und damit verbundene Sachen
 - Gebäude
 - Erzeugnisse wie Bäume, Wald, Getreide
- Grundstück = Immobilie

Wertbegriffe

1. Verkehrswert bzw. Marktwert
2. Entschädigungswert
3. Einheitswert bzw. Grundsteuerwert
4. Versicherungswert
5. Beleihungswert
6. Buchwert bzw. Bilanzwert

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Verkehrswert

§

§ 194 BauGB:

„Verkehrswert (Marktwert)“

gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Preis

rechtliche
Gegebenheiten

tatsächliche
Eigenschaften

sonstige
Beschaffenheit

Lage des
Grundstücks /
Gegenstandes

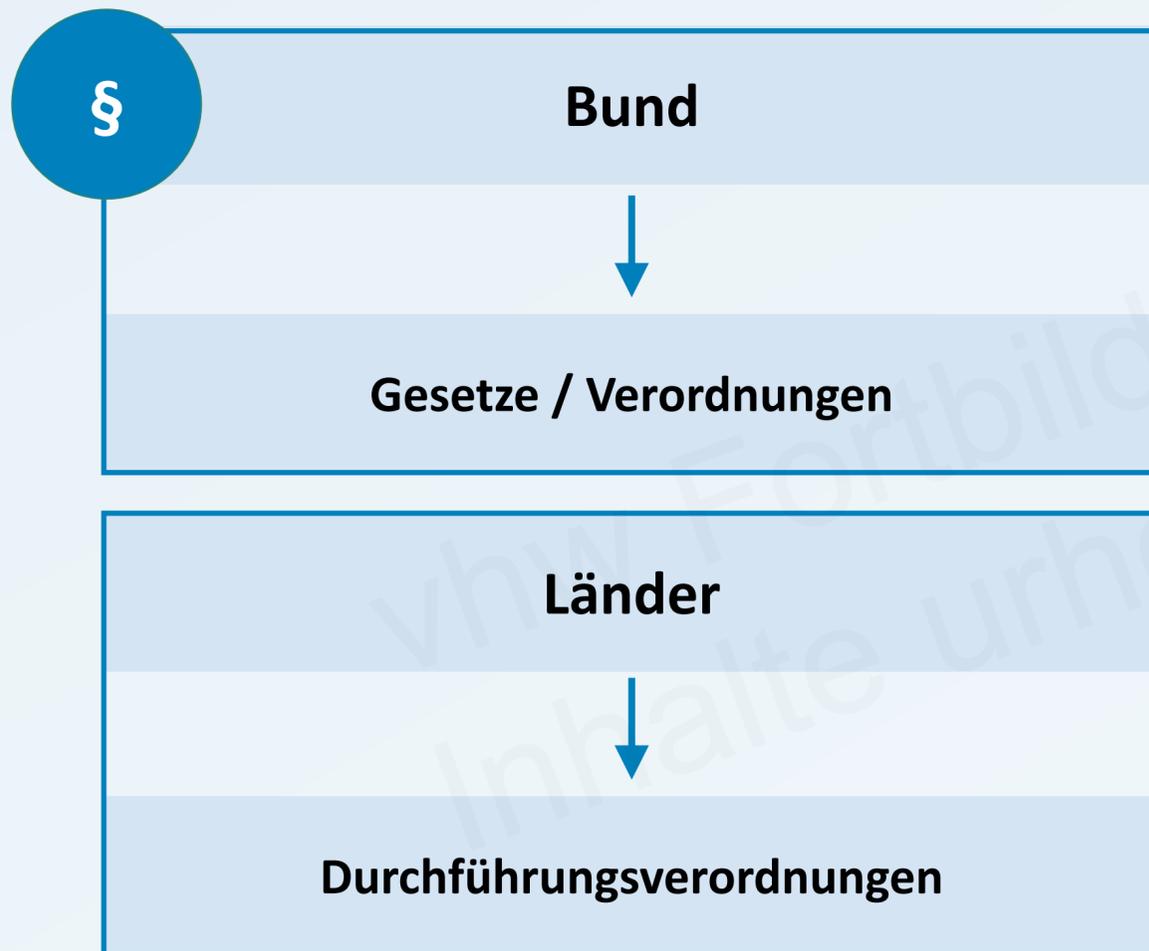
vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Ziele der Verkehrswertermittlung

- Angabe objektiver Werte
- Marktaufklärung
- Vermittlung von Qualitätserkenntnis

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Relevante Rechtsgrundlagen



+ weitere zu berücksichtigende Vorschriften

Relevante Rechtsgrundlagen

§ Bund

 §§ 192-199 BauGB

§ Bund

§ 199 BauGB

↓

Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV

Relevante Rechtsgrundlagen

§

Verkehrswertermittlung in 54 Paragrafen

1. Januar 2022

z.B. Verfahren der Wertermittlung

z.B. Vorschriften über Bodenrichtwerte

z.B. Anwendungshinweise ImmoWertA

Relevante Rechtsgrundlagen

§

Bundesebene

mitgeltendes Recht

Gesetze / Verordnungen:

- BGB (Sachenrecht, Mietrecht)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erbbaurechtsgesetz
- II. Berechnungsverordnung

DIN-Normen

- DIN 277 (Kosten im Hochbau)
- DIN 283 (Flächenermittlung von Wohnungen)

Relevante Rechtsgrundlagen

§

Landesebene

→ **16 unterschiedliche Durchführungsverordnungen**
z.B. Gutachterausschussverordnung

mitgeltendes Recht

- **Landesbauordnungen**

- Bauordnungsrecht

- Denkmalschutzgesetze

- ...

Relevante Rechtsgrundlagen



Kommunale Ebene



Ortsrecht

- Bebauungspläne
- Satzungen nach § 34 BauGB
- Satzungen über Kanalanschlussbeiträge
- Baumschutzsatzungen

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Einheit 1.2:

Wertermittlungstichtage und Grundstückszustand

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Definition Verkehrswert

§

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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 erzielen lässt.“

Wertermittlungsstichtag

- Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)
 - > **Verkehrswert wird auf die Wertverhältnisse am Stichtag abgestellt**

Qualitätsstichtag

- Stichtag für maßgeblichen Grundstückszustand (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)



Die beiden Stichtage sind häufig, aber nicht immer identisch.

Wertermittlungstichtag

- in der Gegenwart, z.B. Tag der Immobilienbesichtigung
- in der Vergangenheit, z.B. bei Vermögensauseinandersetzungen



Wertermittlungstichtage können **niemals** in der Zukunft liegen.

Definition

§

§ 2 Abs. 3 ImmoWertV:

„Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).“

Grundstücksmerkmale

1. Die Lage von Grundstücken
2. Die Beschaffenheit von Grundstücken
3. Die Nutzbarkeit von Grundstücken
4. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

wertrelevante Merkmale

Lage

Beschaffenheit

Nutzbarkeit

gewöhnlicher
Geschäftsverkehr

Grundstückszustand (Grundstücksqualität)

Rechtliche Gegebenheiten

Öffentliches Recht

- Planungsrecht
- Bauordnungsrecht
- Beitragsrecht
- sonstiges öffentliches Recht
(z.B. Denkmalschutz)

Zivilrecht

- II. Abt. des Grundbuchs:
- Dienstbarkeiten, z.B. Wege-, Leitungs- oder Wohnungsrecht
 - Nießbrauch

- III. Abt. des Grundbuchs:
- Grundschuld, Hypothek

F... und rechtlich geschützt

Baureifes Land

Bei diesen Grundstücken besteht Baurecht nach:

§ 30 BauGB

- Bebauungspläne

§ 34 BauGB

- im Zusammenhang bebauten Ortsteil

§ 35 BauGB

vhw
Inhalte urheberrechtlich geschützt

§ 35 BauGB

- regelt das Bauen im Außenbereich
- zählt privilegierte Bauvorhaben auf
 - Einrichtungen, die innerhalb sonstiger bebauter Flächen stören würden
 - z.B. Flächen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität und Gas, Wärme und Wasser und der Abwasserwirtschaft; Einrichtungen zur energetischen Nutzung von Biomasse

§ 35 BauGB

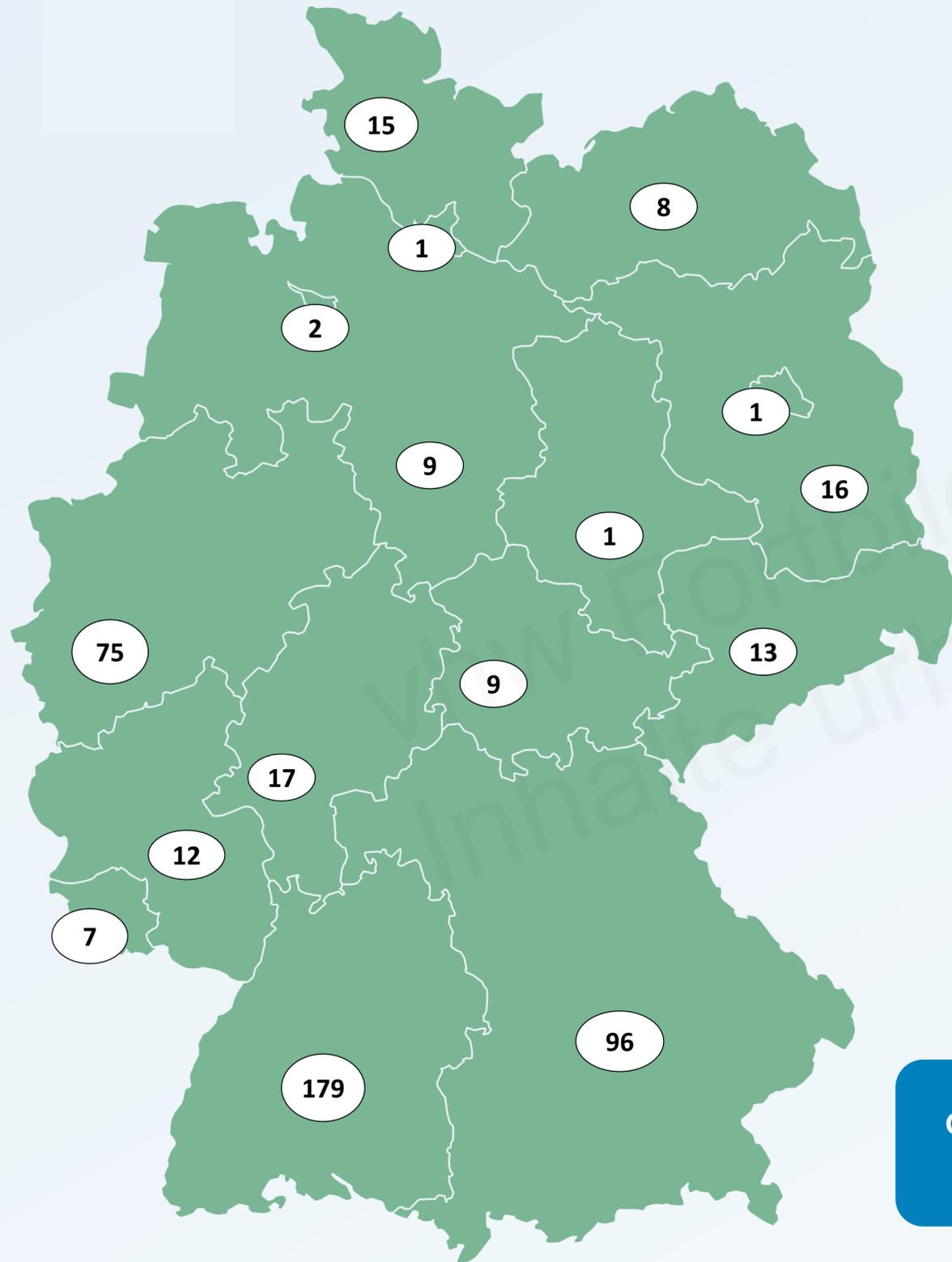
- Gebäude im Außenbereich, die nicht zu den privilegierten Vorhaben gehören
- z.B. Kotten oder Kate (einfaches, einzeln stehendes Wohnhaus); Mühle oder Gebäude, das einmal zu Wohnzwecken diente
- Gebäude haben häufig Bestandsschutz, dürfen aber nicht wesentlich erweitert werden

Einheit 1.3:

Institutionen und Personen, die Verkehrswerte ermitteln

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Örtliche Gutachterausschüsse



**örtliche
Gutachterausschüsse**
Gesamtzahl 461
Stand 01.04.2023

Entwicklung
unternehmerrechtlich geschützt

Merkmale



Rechtsnatur des Gutachterausschusses

ehrenamtliches Sachverständigenngremium

selbstständig – außerhalb der Hierarchie des Staatsaufbaus

weisungsfrei, neutral

eigenständige Behörde, teilweise hoheitliche Aufgaben

Merkmale



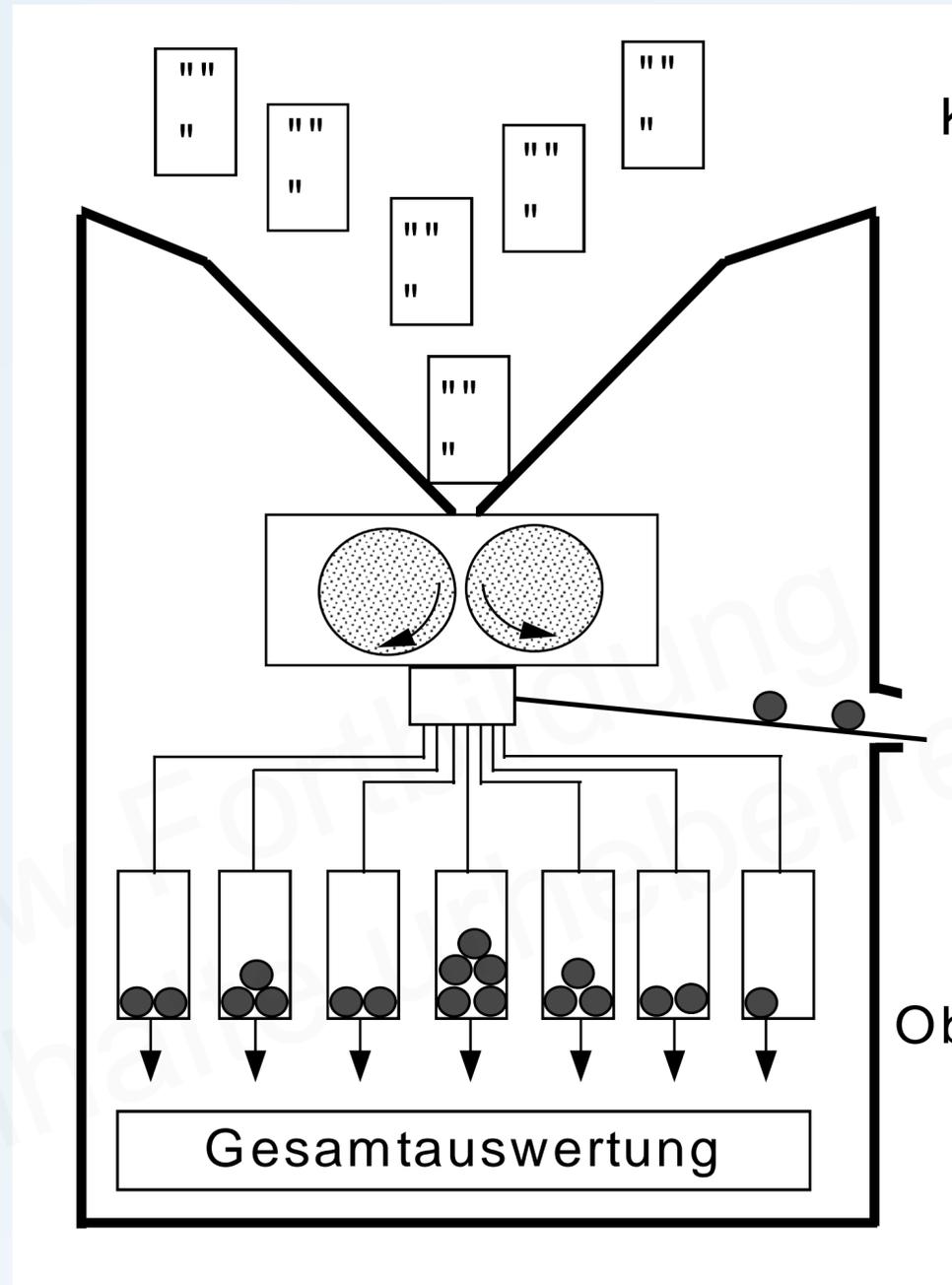
Aufgaben des Gutachterausschusses

1. Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert und über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste
2. Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
3. Ermittlung der Bodenrichtwerte und der erforderlichen Daten (z.B. Preisindizes, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren)
4. zum Teil weitere Aufgaben nach Landesrecht z.B. Grundstücksmarktberichte, Mietspiegelerstellung

§ 195 BauGB

Übersendungspflicht für u.a. alle Kaufverträge

zumeist komplexe Datenbanken

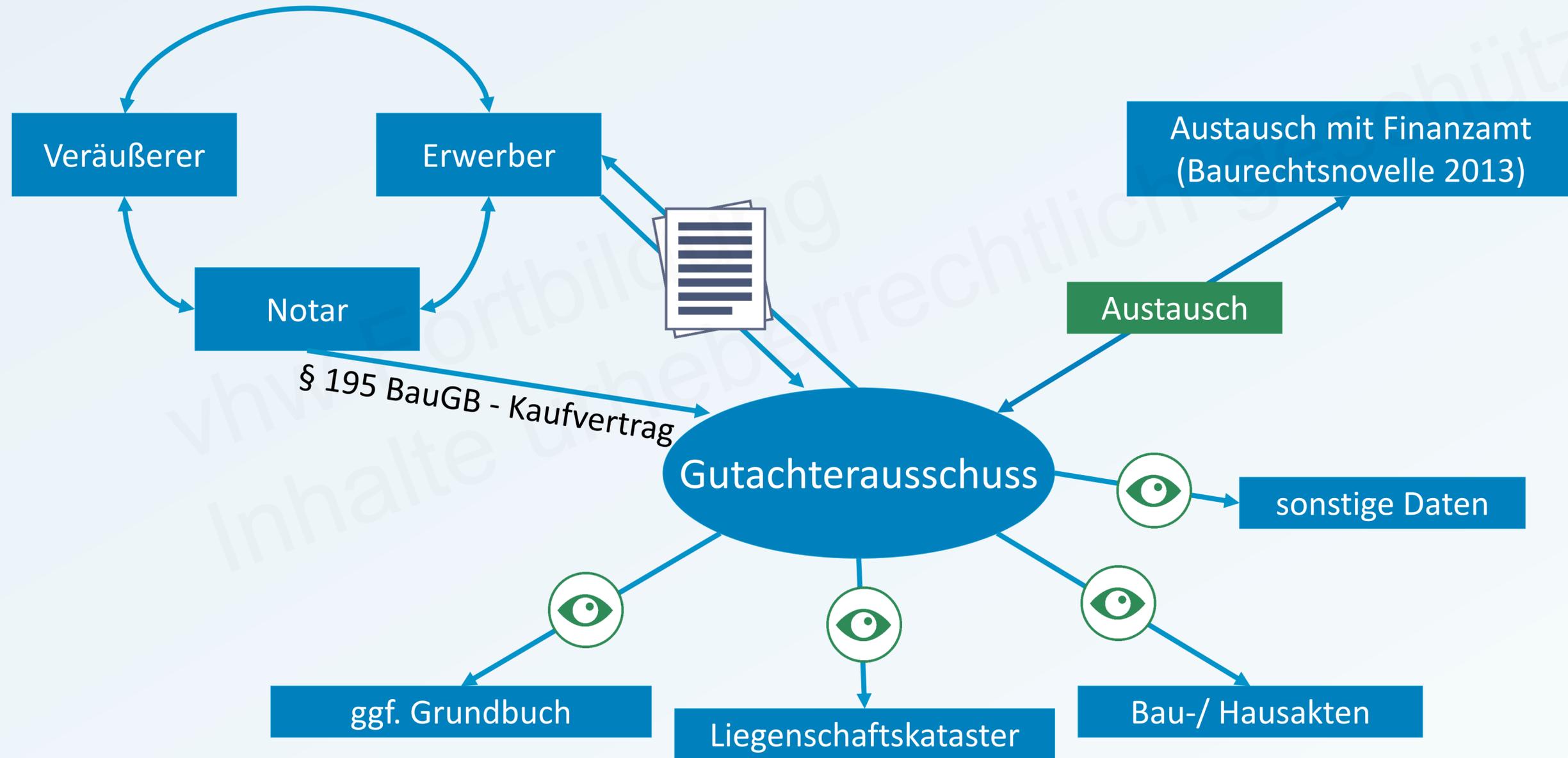


© Wolfgang Schar

- Bodenrichtwerte
- erforderliche Daten
- Marktanalysen
- Kaufpreisauskunft an SV (strenge Anforderungen)

↓
oberer Gutachterausschuss
oder zentrale Geschäftsstelle

Datengewinnung für die Kaufpreissammlung





Obere Gutachterausschüsse

- ehrenamtlich tätige Sachverständige
- Geschäftsstelle mit ausschließlich fachkundigem Personal, das (in der Regel) von der jeweiligen Landesverwaltung gestellt wird
- Erstellung von Obergutachten
- **keine** Schiedsgutachterfunktion

Zentrale Geschäftsstelle

- **keine** ehrenamtlich tätigen Sachverständige
- ausschließlich fachkundiges Personal

Private Stellen

- **Sachverständige ohne öffentlich-rechtlichen Nachweis der Sachkunde** (der Begriff Sachverständiger ist nicht geschützt)
- **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige**
 - Bestellung durch Kammern (z.B. Industrie- und Handelskammern, Ingenieurkammern, Architektenkammern)
 - Stichprobenartige Überprüfung von Gutachten und Nachweis von Fortbildungen
 - können von Privatpersonen beauftragt werden
 - werden häufig von Gerichten herangezogen

Private Stellen

- **zertifizierte Sachverständige (DIN EN ISO/IEC 17024)**
 - Zertifizierung durch Unternehmen (z.B. HypZert GmbH, DEKRA oder TÜV)
 - Stichprobenartige Überprüfung von Gutachten und Nachweis von Fortbildungen

Sachverständige bei Unternehmen

- wenn Unternehmen über größeren Immobilienbesitz verfügen oder diesen in ihrer Bilanz nach den Regeln der International Financial Reporting Standards ausweisen müssen

Sachverständige bei Behörden

- bei An- oder Verkauf von Grundstücken einer Stadt nur selten externe Sachverständige
- eigenes Personal erstellt Gutachten
- weitere Sachverständige auf Landes- oder Bundesebene
 - z.B. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Wasser- und Schifffahrtsdirektionen, Autobahnbetriebe