

## Zur Anwendbarkeit der Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Beim Vergleichswertverfahren handelt es sich um ein Berechnungsmodell zur Verkehrswertermittlung, bei dem der marktkonforme Vergleichswert auf der Basis einer hinreichenden Anzahl tatsächlich gezahlter Kaufpreise für mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich aller wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse (Kaufdatum) hinreichend vergleichbarer Grundstücke aus der Lage bzw. aus mit dem zu bewertenden Grundstück nachweislich vergleichbarer Lage ermittelt wird. Die Markt-konformität wird hierbei über die Vergleichskaufpreise selbst, in Verbindung mit den stets in mehr oder weniger großem Umfang erforderlichen marktkonformen Anpassungen in Bezug auf die abweichenden Zustandsmerkmale und allgemeinen Wertverhältnisse und die Lage gewährleistet.

Beim Ertrags- und Sachwertverfahren handelt es sich um Berechnungsmodelle zur Verkehrswertermittlung, die ohne die Verwendung aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteter (aus tatsächlichen gezahlten Kaufpreisen abgeleiteter) Daten keine marktkonformen Ergebnisse liefern. Erst durch die Verwendung der Marktdaten Liegenschaftszinssatz und Sachwertfaktor wird jeweils im Ergebnis die Marktkonformität gewährleistet. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren sind durch Rückrechnung aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen durch die Gutachterausschüsse abzuleiten (vgl. § 192 Abs. 5 BauGB oder auch EW-RL und SW-RL).

Da für die Vergleichswertermittlung sowie für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren objektbezogen die gleichen tatsächlich gezahlten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden, führt die Wertermittlung mittels Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren zu identischen (lediglich im Rahmen der Datentoleranzen abweichenden) Ergebnissen. Insoweit kann - bei vorliegenden marktkonformen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren - mit dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren ein (weitestgehend identisches) marktkonformes Ergebnis ermittelt werden. Für ein sachrichtiges und belastbares Verkehrswertgutachten ist deshalb zu fordern, dass zur Überprüfung des Bewertungs-ergebnisses (Verkehrswert) zwei unabhängige Wertermittlungsverfahren herangezogen werden, bzw. eine Ergebnisplausibilisierung in nachvollziehbarer anderer aussagekräftiger Art erfolgt.

Die ImmoWertV stellt dem Sachverständigen im § 8 Abs. frei, welches oder welche Wertermittlungsverfahren er im Einzelfall anwenden möchte bzw. für sachgerecht und aussagekräftig hält (vgl. auch amtliche Begründung zur ImmoWertV zu § 8 ImmoWertV). Er hat die Auswahl zu begründen. Hierbei sind sowohl die Preisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als auch die Qualität der verwendbaren Wertermittlungsdaten (insb. Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren) heranzuziehen.

Der Tenor der obigen Ausführungen spiegelt sich in der Rechtsprechung bezüglich marktkonformer Verkehrswertermittlung - bereits schon zur WertV88 als Vorgänger der ImmoWertV- wider:

*„Die WertV88 enthält über die Zwecke des Baugesetzbuchs hinaus allgemein anerkannte Grundsätze der Ermittlung des Marktwerts von Grundstücken.*

*Die von der WertV aufgegriffenen Ermittlungsmethoden sind nach der Wertung des Verordnungsgebers grundsätzlich gleichrangig. Sie können unter Beachtung der Grundsätze eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens bei fachgerechter Erhebung der erforderlichen Daten einzeln oder kombiniert angewandt werden.*

*Keine der Schätzmethode verdrängt bei bestimmten Bewertungsgegenständen von vornherein die anderen Ermittlungsverfahren.*

*Die in der WertV vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden sind gleichwertig und sämtlich darauf angelegt, sich möglichst dem in § 194 BauGB umrissenen Marktwert anzunähern. In diesem weiteren Sinn zielen sie alle auf einen Vergleich mit den Marktverhältnissen ab.*

*Im Hinblick auf die verschiedenen methodischen Ansatzpunkte der Verfahren sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen (Eckert, ZfIR 2001, 884 [885]: bis 20%) - unvermeidbar (Kleiber/ Simon/Weyers, § 7 WertV 1988 Rdrrn. 188f.; vgl. BVerwG, EzGuG 4.10). Hierin liegt auch ein Grund für die, allerdings im Einzelnen nicht unumstrittene (krit. zur Mittelwertmethode BGH, Beschl. v. 11. 3. 1993 - III ZR 24/92, EzGuG 20.144a) Praxis, mehrere Verfahren zu kombinieren."*

(BGH, Urteil vom 02.07.2004 - V ZR 213/03)

**© K R A N I C H ImmobilienConsulting**  
**Dipl.-Ing. (Assessor) Ralf Kranich**  
**Email: [email@ralf-kranich.de](mailto:email@ralf-kranich.de)**  
**Web: [www.ralf-kranich.de](http://www.ralf-kranich.de)**