

Entwurf

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Anwendungsbereich.....	2
2	Allgemeines	2
3	Vergleichspreise.....	3
3.1	Herkunft der Kaufpreise.....	3
3.2	Ableitung von Vergleichspreisen.....	3
3.2.1	Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	4
3.2.2	Anpassung an den Wertermittlungsstichtag, Indexreihen	4
3.2.3	Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, Umrechnungskoeffizienten	4
3.2.3.1	Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand	4
3.2.3.2	Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.3.3	Anpassung an die Grundstücksgröße.....	5
3.2.3.4	Anpassung an weitere Grundstücksmerkmale	5
4	Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.....	5
5	Vergleichsfaktoren, mehrdimensionale Schätzfunktionen	5
6	Ermittlung des Vergleichswerts	6
7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	7
7.1	Besondere Ertragsverhältnisse	8
7.2	Baumängel und Bauschäden	8
7.3	Wirtschaftliche Überalterung.....	8
7.4	Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	8
7.5	Freilegungskosten	8
7.6	Bodenverunreinigungen	9
7.7	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	9
8	Bodenwertermittlung	9
8.1	Bodenwert unbebauter Grundstücke	9
8.2	Bodenwert bebauter Grundstücke	10
8.2.1	Faktisches Bauland	10
8.2.2	Erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung	10

8.2.2.1	Unterausnutzung, Liquidationsobjekte	10
8.2.2.2	Überausnutzung	11
9	Verkehrswert (Marktwert)	11
Anlage 1	Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken bei unterschiedlicher wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) –in Erarbeitung	
Anlage 2	Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von unbebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken bei unterschiedlicher Grundstücksfläche –in Erarbeitung	
Anlage 3	Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Ackerflächen bei unterschiedlicher Flächengröße –in Erarbeitung	
Anlage 4	Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Ackerflächen bei unterschiedlichen Ackerzahlen –in Erarbeitung	
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen,	
Anlage 6	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren	
Anlage 7	Beispielrechnungen zu Nummer 7	

1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung des Vergleichswerts sowie des Bodenwerts nach den §§ 15 und 16 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Vergleichs- bzw. Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bzw. des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen.

(2) Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren und ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktionen.

(3) Die Richtlinie ersetzt das Kapitel 2.3 sowie die Nummern 1.5.5 Absatz 2, 3.1.1, 3.1.4.2, 3.4 sowie die Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nummer 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz. Nummer 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006).

(4) Die Richtlinie wurde von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der für das Gutachterausschusswesen zuständigen Ministerien der Länder sowie der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände erarbeitet und wird allen in der Grundstückswertermittlung Tätigen zur Anwendung empfohlen.

2 Allgemeines

(1) Das Vergleichswertverfahren sowie das Verfahren zur Bodenwertermittlung sind in den §§ 15 und 16 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

(2) Das Vergleichswertverfahren ist das vorrangig anzuwendende Verfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§ 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV).

(3) Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. eine geeignete ausgleichende mehrdimensionale Schätzfunktion vorliegt.

3 Vergleichspreise

Vergleichspreise werden aus Kaufpreisen von bebauten und unbebauten Grundstücken abgeleitet, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke) und nicht nach § 7 ImmoWertV unberücksichtigt bleiben müssen (vgl. Nummer 4). Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt, der abgabenrechtliche Zustand und der Wertermittlungsstichtag, sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

3.1 Herkunft der Kaufpreise

(1) Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu entnehmen. Stehen keine nach den Kriterien der Nummer 3 geeigneten Kaufpreise aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, kann auch auf geeignete Kaufpreise aus anderen vergleichbaren Gebieten (auch in anderen Gemeinden) zurückgegriffen werden¹, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Verhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

(2) Kaufpreise aus anderen Datensammlungen können hilfsweise oder zusätzlich herangezogen werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

(3) Die Quelle, aus der die Kaufpreise entnommen wurden, ist anzugeben. Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise sind anzugeben und zu begründen.

3.2 Ableitung von Vergleichspreisen

(1) Sofern die Kaufpreise wegen wertrelevanter Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes und/oder wegen der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse nicht unmittelbar verwendet werden können, sind die Kaufpreise anzupassen. Dabei soll auf geeignete Daten (u. a. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen) zurückgegriffen werden, die vom zuständigen Gutachterausschuss oder von Gutachterausschüssen aus vergleichbaren Gebieten abgeleitet wurden. Soweit solche Daten nicht zur Verfügung stehen, kann auf andere geeignete Daten zurückgegriffen werden oder es ist nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

(2) Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen enthält Anlage 5. Im Rahmen der Anpassung ist auf eine modellkonforme Anwendung der Daten zu achten. Die vorgenommene Anpassung ist darzustellen und zu begründen. Die Herkunft der zur Anpassung verwendeten Daten ist anzugeben.

¹ Abzustellen ist auf Kaufpreise, Vergleichspreise werden aus ihnen abgeleitet; § 15 Absatz 1 Satz 3 ImmoWertV ist insoweit nicht ganz präzise formuliert.

3.2.1 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV) zu prüfen und ggf. anzupassen. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören z. B. Dienstbarkeiten, erhebliche Baumängel und Bauschäden usw. (vgl. Nummer 7). Lässt sich der Einfluss von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht hinreichend sicher bestimmen, können diese Kaufpreise nicht verwendet werden.

3.2.2 Anpassung an den Wertermittlungsstichtag, Indexreihen

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

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

3.2.3 Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, Umrechnungskoeffizienten

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

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

3.2.3.1 Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand

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

3.2.3.2 Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt ist in der Regel auf Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl - WGFZ (Nummer 6 Absatz 6 der Bodenrichtwert-Richtlinie-BRW-RL, BAnz Nummer 24 vom 11.02.2011) zurückzugreifen, die vom zuständigen Gutachterausschuss oder anderen Gutachterausschüssen für vergleichbare Gebiete abgeleitet wurden. Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ausschlaggebend, das heißt, im Unterschied zur planungsrechtlich definierten Geschossflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen anzurechnen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Dazu gehören auch Flächen in Nichtvollgeschossen, die nach den planungsrechtlichen Bestimmungen zulässig sind. Soweit die rechtlich zulässige Ausnutzbarkeit am Grundstücksmarkt nicht wertrelevant ist, ist das lagetypische Maß zu Grunde zu legen. Grundlage für die Beurteilung des Maßes der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bleibt deshalb auch bei der Bestimmung der wertrelevanten Geschossfläche die planungsrechtlich zulässige oder lagetypische Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV). Soweit solche Umrechnungskoeffizienten nicht vorliegen, kann auf die in der Anlage 1 benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn sie für den regionalen Teilmarkt geeignet sind. Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höher-

wertig genutzten Flächen (ebenerdige Läden) erheblich größer sein als die Abhängigkeit von der WGFZ.

3.2.3.3 Anpassung an die Grundstücksgröße

Soweit nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung (vgl. Nummer 3.2.3.2) oder in sonstiger Weise (z.B. nach Nummer 8 Absatz 3) berücksichtigt, ist zur Berücksichtigung des Wertunterschieds, der sich aus der Abweichung der Grundstücksgröße des Vergleichsgrundstücks gegenüber dem Wertermittlungsobjekt ergibt, in der Regel auf Umrechnungskoeffizienten zurückzugreifen, die vom zuständigen Gutachterausschuss oder anderen Gutachterausschüssen für vergleichbare Gebiete abgeleitet wurden. Soweit solche Umrechnungskoeffizienten nicht zur Verfügung stehen, kann auf die in den Anlagen 2 und 3 benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn sie für den regionalen Teilmarkt geeignet sind.

3.2.3.4 Anpassung an weitere Grundstücksmerkmale

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

- Lage (Klassifizierung, Stadtteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Grundstückszuschnitt,
- Anbauart (freistehend, Doppelhaushälfte, End-/Mittelreihenhaus),
- Baujahr,
- Ausstattung (Klassifizierung oder Einzelmerkmale),
- Wohnfläche, Anzahl Wohnungen,
- Acker- und Grünlandzahl

sind mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder nach sachverständiger Würdigung mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Dabei sind ggf. Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden. Soweit bei Ackerflächen keine Umrechnungskoeffizienten für Ackerzahlen zur Verfügung stehen, kann ggf. auf die in Anlage 4 benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn sie für den regionalen Teilmarkt geeignet sind.

4 Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bleiben unberücksichtigt. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn der Kaufpreis nach der Anpassung erheblich, das heißt mehr als 30% vom Mittelwert der Kaufpreise im Sinne der Nummer 3 abweicht (§ 7 ImmoWertV).

5 Vergleichsfaktoren, mehrdimensionale Schätzfunktionen

(1) Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) sind entsprechend Nummer 3.1 vorrangig von den Gutachterausschüssen zu beziehen. Sie werden aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und

sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt wurden, die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind und die Unterschiede zwischen dem Normobjekt und dem Wertermittlungsobjekt durch geeignete Umrechnungskoeffizienten oder geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Auf eine modellkonforme Anwendung der Vergleichsfaktoren ist zu achten. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage für die Ableitung sind anzugeben. Eine Zusammenstellung wesentlicher Modellparameter für die Ableitung von Vergleichsfaktoren enthält Anlage 6.

(2) Ausgleichende mehrdimensionale Schätzfunktionen sind entsprechend Nummer 3.1 vorrangig von den Gutachterausschüssen zu beziehen. Sie werden für einzelne Grundstücksarten aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen abgeleitet. Schätzfunktionen bündeln einzelne Anpassungen nach Nummer 3.2 in einer mathematischen Funktion. Sie berücksichtigen insbesondere unterschiedliche Auswirkungen verschiedener Einflussgrößen, soweit diese statistisch signifikant sind. Ausgleichende mehrdimensionale Schätzfunktionen sind zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt ermittelt wurden, die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale dargestellt sind und diese mit der Schätzfunktion sachgerecht berücksichtigt werden können. Auf eine modellkonforme Anwendung der Schätzfunktion ist zu achten. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage für die Ableitung sind anzugeben.

6 Ermittlung des Vergleichswerts

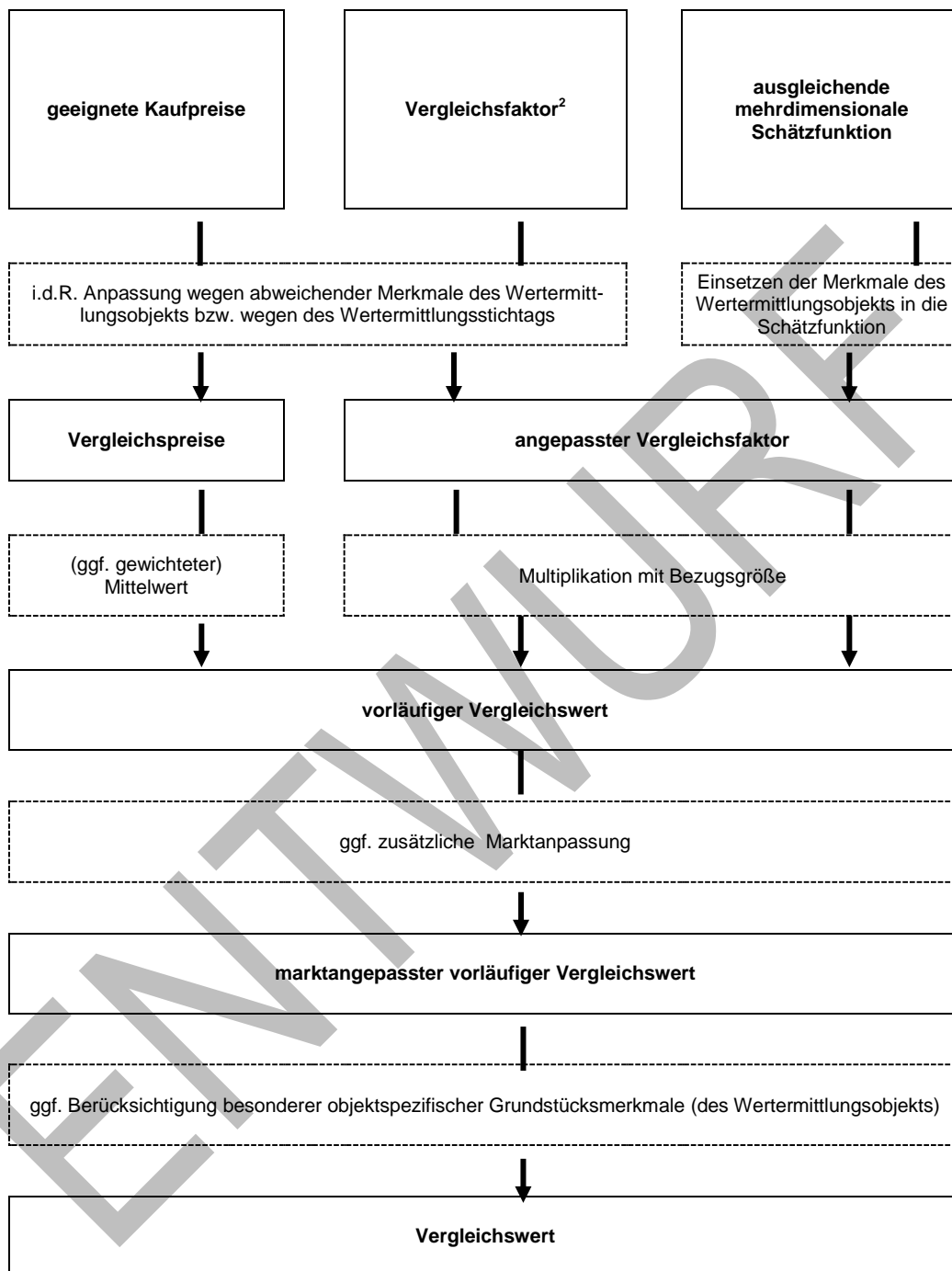
(1) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- aus dem (ggf. gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen. Die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Homogenität sachverständig zu bestimmen. Die vorgenommene Mittelung ist zu begründen,
- durch Multiplikation des zutreffenden Vergleichsfaktors (vgl. Nummer 5 Absatz 1) mit der entsprechenden Bezugsgröße. Dabei sind in der Regel eine Anpassung an den Wertermittlungstichtag und eine Anpassung bei abweichenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Normobjekts an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts vorzunehmen, Nummer 3.2 gilt entsprechend,
- durch Einsetzen von Merkmalswerten, die die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigen, in eine ausgleichende mehrdimensionale Schätzfunktion (vgl. Nummer 5 Absatz 2). Von der Schätzfunktion nicht erfassbare Werteinflüsse erfordern eine zusätzliche Anpassung.

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

(3) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter der ggf. erforderlichen Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vgl. Nummer 7).

(4) Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. insbesondere Nummer 7.1 –7.7) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen erheblich abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden,

² bzw. Bodenrichtwerte im Rahmen der Bodenwertermittlung

sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 Nummer 1 und Absatz 3 ImmoWertV).

(2) Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

7.1 Besondere Ertragsverhältnisse

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

7.2 Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können

- durch Abschläge nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten

berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

7.3 Wirtschaftliche Überalterung

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

7.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

7.5 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf.

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

7.6 Bodenverunreinigungen

- (1) Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.
- (2) Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.
- (3) Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Absatz 4 Bundesbodenschutzgesetz).

7.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

8 Bodenwertermittlung

- (1) Nach § 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung kann an Stelle von Vergleichspreisen auch auf geeignete Bodenrichtwerte (vgl. Nummer 3) zurückgegriffen werden (§ 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV), die im Hinblick auf abweichende wertrelevante Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts und den Wertermittlungstichtag ggf. angepasst werden müssen (vgl. Nummer 3.2).
- (2) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Bei der Wahl des herangezogenen Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen; die Wahl ist zu begründen.
- (3) Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich eigenständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Wert solcher Teilflächen ist eigenständig zu ermitteln und zu berücksichtigen.

8.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke

- (1) Soweit für die Bodenwertermittlung von Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert im deduktiven Verfahren ausgehend vom Bodenwert für entsprechendes baureifes Land durch einen marktgerechten Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 2 Satz 3 ImmoWertV) oder in sonstiger geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.
- (2) Bei der Bodenwertermittlung für Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV können die LandR³ bzw. die WaldR⁴ zur Wertermittlung ergänzend hinzugezogen werden

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

8.2 Bodenwert bebauter Grundstücke

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

8.2.1 Faktisches Bauland

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

8.2.2 Erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

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

8.2.2.1 Unterausnutzung, Liquidationsobjekte

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

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

(3) Ist insbesondere aus rechtlichen oder sonstigen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung), ist bei der Wertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen und der Wertvorteil, der sich aus der zukünftigen maßgeblichen Nutzbarkeit ergibt, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktgerecht ist. Dieser Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem maßgeblichen Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die abgezinsten Freilegungskosten sind über die Dauer der Unterausnutzung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit dies marktgerecht ist (vgl. Anlage 7 Beispiele 1 bis 3).

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

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

(5) Beim Ansatz der Freilegungskosten sind ggf. anfallende Verwertungserlöse für abgängige Bauteile oder ersparte Baukosten für die Weiterverwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen soweit dies marktgerecht ist.

8.2.2.2 Überausnutzung

Im Fall einer erheblichen Überausnutzung ist sinngemäß nach Nummer 8.2.2.1 zu verfahren. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob die Überausnutzung nur für einen vorübergehenden Zeitraum oder auf Dauer vorliegt. In diesen Fällen ist entsprechend der Nummer 8.2.2.1 Absatz 3 und 4 zu verfahren.

9 Verkehrswert (Marktwert)

(1) Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 15, 16 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher in der Regel nicht erforderlich (vgl. Nummer 6 Absatz 2).

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