

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

Die Wertermittlung hat zu einem Stichtag zu erfolgen, dies regeln die §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 der ImmoWertV 2010 wie folgt:

Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

- (1) „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. „

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand:

- (1) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- (2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –

(§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Absatz 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Absatz 3), die Lage-merkmale (§ 6 Absatz 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6).

Verkehrswert:

Bei dem Begriff „Verkehrswert“ handelt es sich um einen in § 194 BauGB eindeutig definierten technischen Begriff der Wertermittlung, der auch in der Praxis einen unmissverständlichen Sinngehalt hat. Soll nach dem Vertrag zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ein Verkehrswertgutachten erstellt werden, so bedeutet das, dass der Gutachter als Unternehmer zur Erfüllung des Werksvertrages die Verfahren nach der WertV anwenden muss.³

§ 194 BauGB: „Der Verkehrswert wird 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.“

³ Zimmermann, P.: „Verbindlichkeit des Verfahrens der Verkehrswertermittlung für Grundstücke nach den Vorschriften des BauGB und der WertV 88. Der Sachverständige, Heft 5/92, S. 113 ff.

- Verkehrswert von 3 Flurstücken, Gemarkung Hohenreichen, Ackerland mit Hofstelle in Wertingen, Frauenstetter Straße 15 und 20 –
-

§ 8 Abs. 1 ImmoWertV:

„Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren **unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit** zu ermitteln.“

Grundlagen der Bodenbewertung

Der Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen sind bei bebauten Grundstücken getrennt zu ermitteln.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Verkehrswertes bieten die für das Grundstück oder die wesentlich gleichartigen Grundstücke in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise.⁴

⁴ Pr. OVG, Urteil vom 10.6.1910