



Vergleichswertverfahren ist erste Wahl

Die Ermittlung sachgerechter Verkehrswerte von Eigentumswohnungen

In jüngerer Vergangenheit ist die Öffentlichkeit mit einem Immobilien-Thema konfrontiert worden, das eine breite Publizität erfahren hat. Notaren und Immobilienverkäufern wird vorgeworfen, bei unlauteren Verkäufen von Eigentumswohnungen zusammengearbeitet zu haben. Zahlreiche Käufer von Eigentumswohnungen beklagen unseriöse Verkaufsmethoden. In Berlin verlor ein gerade zum Senator ernannter Notar sein Amt, ein anderer wurde in Haft genommen. Das Wort „Schrottimobilien“ lebte neu auf.

Von ROLAND R. VOGEL

In Zeiten „unsicheren“ Geldes fällt der Erwerb von Grundbesitz bei vielen auf fruchtbaren Boden, auch wenn sie mit den Gepflogenheiten der Immobilienanlage nicht vertraut sind. Die geschürte Hoffnung auf vorgeblich risikolosen Gewinn, die Überredungskunst und die Schilderung von Wachstumsprognosen der Werber tun ihr Übriges.

Gehen Mieten nicht wie erwartet ein, oder gibt es sonstige Komplikationen mit der Immobilie, bemühen sich manche Käufer, die Rückabwicklung des als unglücklich empfundenen Kaufs im Klagewege zu erreichen.

Neben einer Täuschung und unredlichen Beratung wird als wesentliches Argument in diesen Verfahren genannt, der vom Käufer geforderte und von diesem akzeptierte, von den Banken einer Finanzierung zugrunde gelegte Kaufpreis erfülle den Tatbestand des Wuchers (vgl. dazu auch die in dieser Ausgabe Seite 1493 abgedruckte Entscheidung des Kammergerichts). Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sei mindestens etwa 80% bis 100% über dem Verkehrswert der gekauften Wohnung bezahlt worden. Hier kommt der Sachverständige für Wertermittlungen in das Verfahren.

Kläger rufen das Gericht an und legen Gutachten vor, in denen deutlich vom damaligen Kaufpreis abweichende Verkehrswerte auf der Grundlage einer Ertragswertüberlegung ausgewiesen werden. Dies mit der Begründung, der Wunsch der Käufer nach dauerhafter Rendite sei der Kaufanreiz gewesen. Und ein Renditeobjekt sei nun mal im Ertragswertverfahren zu bewerten. Gegen die Klage wehren sich die Immobilienvermittler, -verkäufer und/oder finanzierende Banken.

Es kommt, wie es kommen muss: Das Gericht bestellt einen eigenen Sachverständigen, der als Helfer des Gerichts die beim Gericht nicht hinreichend vorhandene Sachkunde ersetzt. Der gerichtliche Sachverständige bekommt den Auftrag, den Verkehrswert der streitbefangenen Eigentumswohnung zum Kaufzeitpunkt

zu ermitteln.

In aller Regel werden in diesen Verfahren dreihauptsächliche Fragen problematisiert:

1. Welches Wertermittlungsverfahren ist für die Bewertung von vermieteten Eigentumswohnungen anzuwenden?
2. Muss außer dem – wie sich erweist, zutreffenden – direkten Vergleichswertverfahren auch mindestens ein zweites Verfahren angewendet werden?
3. Sollte ein Ertragswertverfahren seitens des Gerichts vorgegeben werden, wie haben Sachverständige einen solchen Auftrag zu bearbeiten?

Anmerkung: Nachfolgend geht es ausschließlich um die sachgerechte Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung. Eine grob unlautere Kaufanbahnung etc. dürfen Sachverständige ausdrücklich nicht betrachten, insbesondere nicht werten.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert¹⁾) führt in § 8 die bekannten drei Verfahren an:

„(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.“

Der BGH hat die Tatsacheninstanzen bekanntermaßen nicht auf eine bestimmte Wertermittlungsmethode festgelegt. Die Auswahl der geeigneten Wertermittlungsmethode im gerichtlichen Verfahren steht nach der Rechtsprechung im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters.

In aller Regel wird seitens des Gerichts ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren nicht vorgegeben. Damit obliegt es dem Sachverständigen als Helfer des Gerichts, den Verkehrswert in der für das betreffende Wertermittlungsobjekt sachgerechten und marktbezogenen Weise zu bestimmen, die in wiederum sein pflichtgemäßes Ermessen zu stellen ist.

Allgemein wird in der Rechtsprechung immer wieder darauf verwiesen, dass die

drei Ermittlungsmethoden grundsätzlich gleichrangig sind. Dies liest man in der Literatur wie in Urteilsbegründungen. Und in den Schriftsätzen, die in solchen Verfahren vorgelegt werden.

Bei der Immobilienwertermittlung ist es nämlich wie in George Orwells „Animal Farm“: All animals are equal, but some animals are more equal than others. Ebenso wenig wie in der von Orwell beschriebenen, nur theoretischen Idealgesellschaft, in der alle gleich sein sollen, die Bewohner eben trotz der theoretischen Idealvorstellung durchaus nicht gleich sind, sind auch in der Wertermittlung die drei bekannten Methoden nicht vollständig für jeden Bewertungsfall gleichermaßen geeignet und in nicht jedem Fall gleichwertig anzuwenden. Trotz der „Gleichberechtigung“ gibt es für voneinander abweichende Marktsegmente durchaus bestimmte, vorrangig anzuwendende Bewertungsmethoden. In diesen Fällen ist die Verwendung einer anderen Methode mindestens als zweitrangig, wenn nicht gar als falsch anzusehen.

So häufig wie Gerichte in Urteilen bestätigen, dass alle drei Wertermittlungsverfahren gleichwertig seien, so häufig leiten Verwender dieser Vorgabe daraus ab, dass jedes Verfahren für jedes Marktsegment der Immobilienwirtschaft gleichermaßen geeignet und anwendbar ist. Aber: Alle diese Verfahren leiten nur bei sachgerechter Anwendung, die der Verordnungsgeber vor Augen hatte, zu demselben Wert, nämlich dem marktbezogenen Verkehrswert.

Die „Gleichberechtigung“ ist vom Prinzip her keineswegs falsch. Falsch wird erst eine Anwendung von Verfahren, die für bestimmte Marktsegmente weniger geeignet sind, insbesondere dann, wenn sie nicht direkt marktbezogen angewendet werden. Wie in allen Wertermittlungen muss sich der Sachverständige mit dem betreffenden Marktsegment auseinandersetzen. Wonach bemessen Käufer einen Kaufpreis, wie vergleichen sie ihn, welche Preisverhältnisse offenbaren die Anbieter? Die Praxis sieht so aus: Der Verkäufer macht ein Preisangebot, setzt die Quadratmeter der Wohnfläche dazu. Damit hat der Interessent ein Unterscheidungskriterium. Die Division Preis/Quadratmeter stellt jeder Käufer an und hat damit eines der Beurteilungskriterien, nach denen das Angebot beurteilt werden kann. Was der Kaufinteressent tut, muss auch der

1) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), in Kraft gesetzt per 1. Juli 2010

Sachverständigenbeilage



Sachverständige tun: Er muss vergleichen und daraus den Markt nachvollziehen.

Als vorrangig wird also vom Verordnungsgeber in § 8 der ImmoWertV die Datenrecherche betont. Sollten nach der sachgerechten Recherche nachweisbar (im Gutachten darzustellen) keine hinreichenden Vergleichsverkäufe erhoben werden können, darf sich der Sachverständige anderen Überlegungen zuwenden. Die Erfahrung zeigt aber, dass Derartiges, insbesondere in Ballungsgebieten mit einem vorhandenen Grundstücksmarkt, weitgehend auszuschließen ist. Qualifizierte Sachverständige haben dies schon längst beherzigt, nun aber ist es verpflichtend aufgenommen: das Heranziehen von zur Verfügung stehenden Daten.

Der Ausgangsgedanke der Formulierung des § 8 ImmoWertV erschließt sich leicht: Maßgeblich ist die Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Steht die Bewertung einer Eigentumswohnung an, gilt es zu prüfen, was in diesem Marktsegment als „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ und in diesem als herrschende „Gepflogenheiten“ festzustellen ist.

Hinsichtlich dieses gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der Gepflogenheiten im Marktsegment der Eigentumswohnungen beschreibt der BGH²⁾ bereits die üblichen Gepflogenheiten (und begründet gleichzeitig das Heranziehen der Vergleichswertmethode) wie folgt:

*„Auf dem **Markt des Wohnungseigentums** steht die **Vergleichswertmethode (mit) im Vordergrund**, denn dieser Markt orientiert sich nahezu ausschließlich an **Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche)**, und es besteht im Allgemeinen eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen [...]. Dies gilt auch für vermietetes Eigentum [...].“*

Es kommt also auf die nachweisbaren Transaktionsergebnisse für das betreffende Marktsegment an. Derartige Daten erheben die örtlichen Gutachterausschüsse, stellen sie in der Kaufpreissammlung zusammen und der Fachwelt zur Verfügung.

Entsprechend der schon lange geübten Praxis in der Wertermittlungslehre ist nunmehr in der ImmoWertV dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage „der zur Verfügung stehenden Daten“ die erste Priorität eingeräumt. Das Vergleichswertverfahren ist in der Wertermittlungsliteratur als das am stärksten am Markt orientierte Wertermittlungsverfahren anerkannt und bei der Wertermittlung vorrangig anzuwenden. Zahlreiche Zitate aus der einschlägigen Wertermittlungsliteratur belegen diese Aussage.

Die Vorrangigkeit der Anwendung des Vergleichswertverfahrens im Marktsegment des Wohnungseigentums ist auch in der höchstrichterlichen Rechtsprechung verankert. Der BGH³⁾ führt u. a. aus:

*„[...] Lässt sich eine aussagekräftige Menge von Vergleichspreisen verlässlich ermitteln, wird die **Vergleichswertmethode** als die einfachste und zuverlässigste Methode angesehen; sie **steht deshalb bei Wohnungseigentum im Vordergrund**. [...]“*

Legt ein Sachverständiger bei der Bewertung einer Eigentumswohnung ein Gutachten vor, in dem nicht die als verbindlich anzusehende Klärung herbeigeführt wurde, mit der nachweisbar aus dem Markt erhobene, getätigte Verkäufe und somit Vergleichsdaten erhoben wurden, ist das Gutachten mangelbehaftet. Sollten keine direkten Vergleichsdaten erhoben werden können – wovon in Ballungsgebieten nicht ausgegangen werden kann –, ist auch der vergebliche Versuch einer Recherche sorgfältig zu dokumentieren.

Aus diesem wohlwolligen Grund muss in Gutachten der Vergleichswert, wohl gemerkt in Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens, einer streitbefangenen Eigentumswohnung entwickelt werden – der zwingenden Praxis der Bearbeitung eines solchen Gutachtens folgend. Aus sachverständiger Sicht ist diese geläufige Beurteilungsform des Vergleichs nach m² Wohnfläche im Marktsegment der Eigentumswohnungen zu bestätigen. Der interessierte Marktteilnehmer vergleicht zu seiner Orientierung am Markt jeweils vergleichbare Angebote, bricht den Angebotspreis auf die Größe herunter, wieviel er für die angebotene Fläche je m² zahlen soll und erachtet dies als ein bestimmendes Beurteilungskriterium. Er vergleicht also Preise, wie auch der Sachverständige gehalten ist, in ähnlicher Form Kaufpreise zum Vergleich heranzuziehen.

(Diese Marktgepflogenheit steht in deutlichem Gegensatz z. B. zum Markt der Renditeobjekte, in dem Kriterien wie das Vielfache einer Jahresmiete, die Anfangsrendite oder ähnliche, auf den Mietertrag bezogene Unterscheidungsmerkmale die entscheidende Rolle spielen.)

Fazit: Im Fall von Eigentumswohnungen ist das direkte Vergleichswertverfahren nach den Marktgegebenheiten das anzuwendende Verfahren. Fehlt dieses, ist von einem Mangel am Gutachten auszugehen.

Ein Verfahren oder zwingend mehrere Verfahren?

Hat ein Sachverständiger das Vergleichswertverfahren mit entsprechendem

Nachweis und der Auswertung von Vergleichstransaktionen erarbeitet, werden prozessual zuweilen Einwendungen erhoben. Gegen ein aus dem klassischen Vergleichswertverfahren abgeleitetes Gutachtenergebnis wird – häufig mit drastischen Worten – eingewendet, es sei „grob fehlerhaft unterlassen“ worden, den Ertragswert der streitgegenständlichen Immobilie auszuweisen. Schließlich sei der Kauf mit dem Ziel einer laufenden Einkunftserwartung zustande gekommen. Ein solcher Einwand will so verstanden werden, dass es zwingend sei, das Ertragswertverfahren anzuwenden – dies zumindest zusätzlich zum Vergleichswertverfahren.

Eine so vorgetragene Annahme, es sei ein weiteres Verfahren unverzichtbar, hier das Ertragswertverfahren, kann aus der ImmoWertV nicht gestützt werden.

Nicht von ungefähr folgt die Reihenfolge der Nennungen der drei Verfahren der Bedeutung, die sie in der Wertermittlungslehre haben. Zuerst wird das Vergleichswertverfahren, dann das Ertragswertverfahren, und zuletzt das schwächste der drei, das Sachwertverfahren behandelt.

Es soll hier nicht so verstanden werden, als ob die Anwendung des Ertragswertverfahrens per se im Fall von Eigentumswohnungen unzulässig sei. Das ist nicht der Fall. Allerdings stellt auch das Ertragswertverfahren bei sachgerechter Anwendung im Grunde eine Variante des Vergleichswertverfahrens dar. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Eingangsgrößen, hierbei besonders der Liegenschaftszinssatz, aufgrund von überprüfbareren Marktdaten in das Ertragswertverfahren in zutreffender Höhe eingeführt werden.

Das, so muss man bedauernd feststellen, war in mir bekannt gewordenen Fällen leider in einer Vielzahl von unqualifizierten Gutachten nicht der Fall.

Ertragswertverfahren muss richtig angewendet werden

In meiner nun jahrzehntelangen Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft sind mir keine maßgeblichen Eigentumswohnungs-Angebote bekannt geworden, in denen Eigentumswohnungen als Renditeobjekte mit dem x-Fachen der erwarteten Jahresmiete

2) Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03 -

3) Urteil vom 18. Dezember 2007 - XI ZR 324/06 -



ausgepreist sind. Es gilt immer die Relation, wieviel für einen Quadratmeter Wohnfläche zu zahlen ist. Das hat der Sachverständige „nachzufühlen“.

In Prozessen um die Rückabwicklung von Eigentumswohnungskäufen wird auch der Eindruck erweckt, Vergleichswert- und Ertragswertverfahren führten ein jeweils voneinander unabhängiges „Eigenleben“. Aus einem Ertragswertverfahren, so wird argumentiert, werde ein anderer, nämlich ein vom Vergleichswertverfahren deutlich abweichender Wert abgeleitet, zudem dass ein so dargestellter Wert jedoch den Verkehrswert zutreffender abbilde.

Ein solches „Eigenleben“ gibt es allerdings nicht. Beide Verfahren führen zu einem weitgehend übereinstimmenden Ergebnis, allerdings nur bei sachgerechter Anwendung. Bei vermieteten Eigentumswohnungen lassen sich aus den Mieteinnahmen Erträge erwirtschaften, die in ihrer nachhaltig erzielbaren Höhe als Rohertrag in das Ertragswertverfahren einfließen. Weiter fließen Mieten, Bewirtschaftungskosten wie Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis als Eingangsdaten ein.

Besonders bedeutsam für die richtige Einschätzung des Ertragswerts einer Immobilie ist – neben den Mieteinnahmen etc. und der noch verbleibenden, zukünftigen Restnutzungsdauer – der Liegenschaftszinssatz. Dieser ist die entscheidende „Stellschraube“ im Ertragswertverfahren. Sachgerecht kann das Ertragswertverfahren nur mit Hilfe des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes zum angemessenen Ergebnis führen.

Liegenschaftszinssätze sind in der Fachliteratur zwar in äußerst grobem Raster als historisch einmal in die Literatur eingeführte Erfahrungsgrößen angegeben. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen stehen aus Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse häufig nicht zur Verfügung.

Untauglich ist der Versuch, im Fall der Bewertung von Eigentumswohnungen Eingangsparameter in das Ertragswertverfahren mit „Literaturangaben“ oder „gegriffenen“ und nicht zeitnah aus dem regionalen Markt begründeten Liegenschaftszinssätzen einzuführen. Die bloße Behauptung einer Höhe eines Liegenschaftszinssatzes ohne einen Beweis aus dem örtlichen Markt ist unzulässig. Gibt es die Möglichkeit, in diesem Marktsegment aus Vergleichspreisen einen regionalen und zeitnahen Liegenschaftszinssatz durch das iterative Verfahren abzuleiten, das jedem Sachverständigen geläufig sein muss, birgt jede andere, nicht mit nachvollziehbaren

Marktdaten begründete Ableitung des Liegenschaftszinssatzes den Geruch der Fahrlässigkeit in sich.

Liegenschaftszinssätze können nur äußerst selten, und dann eher zufällig, aus allgemeinen Veröffentlichungen verwendet werden. Sachgerecht können sie nur dann Verwendung finden, wenn sie aus den Verkäufen abgeleitet werden, die am Markt stattgefunden haben. Denn nur in den tatsächlich am Markt zustande gekommenen Verkäufen bildet sich das Marktverhalten ab, nicht in Literaturdaten. Weiter ist es irrig, Daten für die Bestimmung des Werts einer Eigentumswohnung aus Quellen zu schöpfen, die sich z. B. mit Renditeimmobilien beschäftigten (Miethäuser, Wohn- und Geschäftshäuser). Das sind Wirtschaftsgüter anderer Marktgängigkeit. Ein „Überhelfen“ der dortigen Daten in das andere Marktsegment der Eigentumswohnungen führt zu Fehlurteilen.

Die Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes ist eine Herausforderung für jeden Wertermittlungssachverständigen, sozusagen die „hohe Kunst“ des Sachverständigen. Wird diese nicht beherrscht, können mit grob fehlerhaften Eingangsdaten auch nur grob fehlerhafte Ergebnisse erzielt werden. Soll trotz der vorrangigen Eignung des Vergleichswertverfahrens – ggf. zusätzlich – das Ertragswertverfahren angewendet werden, ist eine Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zwingend erforderlich. Es werden direkt Kaufpreise zur Grundlage der weiteren Überlegungen gemacht – für die marktbezogene Ableitung des objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatzes. Für die Darstellung der richtigen Ableitung fehlt hier der Raum. Es ist aber für einen erfahrenen Sachverständigen möglich, den objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatz aus den Markt-daten auf dieselbe Weise abzuleiten, wie es bei den Gutachterausschüssen für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen bei Renditeobjekten allgemein üblich ist. In einer solchen Untersuchung werden die Daten aus abgeschlossenen Kaufverträgen desselben Marktsegments – Eigentumswohnungen – herangezogen. Durch eine sachgerechte Untersuchung dieser Markt-daten ist eine regional- und marktbezogene Ableitung des so wichtigen Liegenschaftszinssatzes möglich.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein unkritisch und nicht aus dem Markt nachgewiesener Liegenschaftszinssatz zu einem nicht marktgerechten Ergebnis führen kann.

Grundsätzliches zum Verhältnis Ertragswert – Vergleichswert

An die Einleitung wird angeknüpft: In der

Wertermittlung wird immer wieder der Grundsatz zitiert, dass alle drei Verfahren zur Bestimmung eines Verkehrswerts – Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren – gleichrangig nebeneinander stehen. Bei sachgerechter Anwendung ist an diesem Grundsatz nichts falsch. Das trifft damit selbstverständlich auch auf das Marktsegment der Eigentumswohnungen zu. Falsch ist jedoch die häufig zu findende Aussage, dass sich aus einem der Verfahren (hier: Ertragswertverfahren) ein deutlich abweichendes Ergebnis gegenüber dem Vergleichswertverfahren zeigt. Taucht eine solche Aussage in einem Gutachten auf, ist erheblicher Vorbehalt angebracht.

„Knackpunkt“ ist in allen Fällen der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes. Wird dieser in unzutreffender Größe in das Rechenschema des Ertragswertverfahrens eingesetzt, wird zwangsläufig ein vom Marktwert abweichendes Ergebnis dargestellt.

Es ist nachweisbar: Bei qualifizierter Anwendung der Eingangsparameter erbringt das marktgestützte Vergleichswertverfahren ein nur unbedeutend abweichendes Ergebnis gegenüber dem aus dem Markt abgeleiteten Ertragswertverfahren. Allerdings nur dann, wenn der Liegenschaftszinssatz nachvollziehbar aus dem speziellen Markt abgeleitet wurde.

Ein Trugschluss ist die Vermutung, das Verwenden eines anderen als des Vergleichswertverfahrens (des am stärksten marktbezogenen Verfahrens der Wertermittlung) ergäbe einen anderen Verkehrswert.

Wird gleichwohl die (eigentlich kaum erforderliche) Ableitung des Ertragswerts für eine Eigentumswohnung gefordert, ist dies selbstverständlich möglich. Allerdings muss sich der Sachverständige hier der Mühe unterziehen, das sensible Datum „Liegenschaftszinssatz“ aus dem Marktgeschehen abzuleiten.

Auch bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens wird sich die Logik des Markts immer wieder durchsetzen. Der auch in einem gerichtlichen Auftrag gesuchte Verkehrswert, der aufgrund empirisch erhobener marktbezogener Daten abgeleitet wurde, ändert sich durch die gegenseitigen Abhängigkeiten der Verhältnisse in den jeweiligen Daten nur marginal. Er ist unabhängig von der Verfahrenswahl. Sicherer lässt sich der Verkehrswert einer vermieteten Eigentumswohnung im direkten Vergleichswertverfahren belegen. Dieses Verfahren gestattet die sachgerechte Verkehrswertbestimmung von Eigentumswohnungen.