

Zur sachgerechten Ableitung der Verkehrswerte von Eigentumswohnungen

Roland R. Vogel, Berlin

In der jüngeren 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 »Schrott-immobilien« lebte neu auf.

1 Einleitung

Wie aus der unmittelbaren Nachwendzeit erinnerlich, geht es damals wie heute um Investitionen von Privatpersonen mit häufig vergleichsweise geringem Einkommen. Sie berichten, dass sie mit Zusicherungen zu einer mit Krediten finanzierten Immobilien-Anlage geworben wurden. Auf sie kämen nur minimale Eigenkapitalbelastungen zu, steuerliche Vorteile sprächen zu ihren Gunsten etc.

In Zeiten »unsicheren« Geldes fällt der Erwerb von Grundbesitz bei vielen auf fruchtbaren Boden, auch wenn sie mit den Gepflogenheiten der Immobilienwirtschaft nicht vertraut sind. Die geschürte Hoffnung auf 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, kommt die Kaufreue. Die Käufer bemühen sich, die Rückabwicklung des als unglücklich empfundenen Kaufs im Klagewege zu erreichen; sie seien arglistig getäuscht bzw. unrichtig beraten worden.

Ein wesentliches Argument ist in diesen Verfahren, dass der von den Käufern geforderte und von diesen akzeptierte, von den Banken einer Finanzierung zugrunde gelegte Kaufpreis wucherisch sei. Es sei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mindestens etwa 80 % bis 100 % über dem Verkehrswert der gekauften Wohnung bezahlt worden.

An dieser Stelle kommt der Sachverständige für Wertermittlungen in das Verfahren. Zunächst im Vorfeld als Partei-Sachverständiger, der den Anspruch der Kläger prüft und ggf. untermauert. Ein solches Gutachten wird in aller Regel für die Klägerpartei zum Vortrag bei Gericht herangezogen.

Leider hat sich in zahlreichen Verfahren gerade in diesen Fällen immer wieder ein Massenverfahren-Phänomen gezeigt. Klägeranwälte stützen sich auf Sachverständige, die für geringe Einzelgebühren große Mengen von Gutachten liefern, deren Aussage für das Gericht aufbereitet wird.

In aller Regel sehen die Gutachten so aus, dass die ausgewiesenen Verkehrswerte aus einer Ertragswertermittlung abgeleitet werden. Dies mit der Begründung, der Wunsch der Käufer nach dauerhafter Rendite sei die Motivation gewesen. Und ein Renditeobjekt sei nun mal im Ertragswertverfahren zu bewerten.

Gegen die Klage wehren sich die Immobilienvermittler, -verkäufer und/oder finanzierende Banken. Die Begründetheit des Anspruchs der Kläger wird bestritten. Besonders der Vorwurf der wucherischen Preisgestaltung wird zurückgewiesen.

Es kommt, wie es kommen muss: Das Gericht bestellt einen eigenen Sachverständigen, der als Helfer des Gerichts die beim Gericht nicht hinreichend vorhandene Fachkunde zu unterstützen hat. Der gerichtliche Sachverständige bekommt den Auftrag, den jeweiligen Verkehrswert der streitbefangenen Eigentumswohnung zum Zeitpunkt des Erwerbs zu ermitteln.

Nachfolgend wird aus der Erfahrung des Autors aus zahlreichen derartigen gerichtlichen Auseinandersetzungen dargestellt, welche Fallstricke bei der Bearbeitung einer solchen Aufgabenstellung auftreten können – und wie vermieden werden muss, durch diese Fallstricke ins Straucheln zu kommen.

Es soll also erläutert werden, wie in diesen Fällen von den Parteien argumentiert wird und wie der Sachverständige damit umzugehen hat.

In aller Regel werden in diesen Verfahren – soweit es sich um Themen handelt, die von Sachverständigen bearbeitet werden können und müssen – drei hauptsächliche Fragen problematisiert:

1. Welches Wertermittlungsverfahren ist für die Bewertung von Eigentumswohnungen anzuwenden?
Es wird dargelegt werden, dass das direkte Vergleichsverfahren anzuwenden ist.

2. Muss außer dem direkten Vergleichswertverfahren auch mindestens ein zweites Verfahren angewendet werden? Hier wird zumeist das Ertragswertverfahren gefordert.
3. Sollte das Ertragswertverfahren seitens des Gerichts vorgegeben werden, wie hat der Sachverständigen einen solchen Auftrag zu bearbeiten?

Anzumerken ist: In diesem Beitrag geht es ausschließlich um die sachgerechte Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung. Eine als grob unlauter geschilderte Kaufanbahnung etc. mit z.T. bedauerlichen Einzelschicksalen ist vom Sachverständigen nicht zu betrachten.

2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV¹) führt in § 8 die bekannten drei Verfahren an:

»(1) 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.«

Diese drei Verfahren sind in der Wertermittlung gebräuchlich, entweder eines oder mehrere dieser Verfahren.

Der Bundesgerichtshof 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 Tatrichters².

Wird seitens des Gerichts ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren nicht vorgegeben, 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 von der Wertermittlungsverordnung (in der Rechtsprechung noch in Form der Vorläufer-Verordnung der ImmoWertV, der WertV88³) aufgegriffenen Ermittlungsmethoden nach der Wertung des Ordnungsgebers grundsätzlich als gleichrangig anzusehen sind. Dies liest man in der Literatur wie in Urteilsbegründungen. (Noch ist die neue ImmoWertV nicht in der höchstrichterlichen Rechtsprechung »angekommen«, bislang beziehen sich die Urteile auf die WertV88.)

Bei der Immobilienwertermittlung ist es aber wie in *George Orwell's* »Animal Farm«: »All animals are equal, but some animals are more equal than others.« Ebenso wenig wie in der von *Orwell* beschriebenen, nur theoretischen Idealgemeinschaft, 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 als gleichwertig anzuwenden.

So häufig wie Gerichte in Urteilen bestätigen, dass alle drei Wertermittlungsverfahren gleichwertig seien, so häufig leiten Verwender dieser Vorgabe daraus ab, dass jedes Verfahren gleichermaßen geeignet ist und für jedes Marktsegment der Immobilienwirtschaft angewendet werden kann. Alle diese Verfahren leiten im Idealfall, den der Ordnungsgeber vor Augen hatte, zu demselben Wert, nämlich dem marktbezogenen Verkehrswert.

Das ist vom Prinzip her keineswegs falsch. Falsch wird erst eine mögliche Anwendung von Verfahren, die für bestimmte Marktsegmente weniger geeignet sind, wenn sie fehlerhaft angewendet werden.

Es kann als Binsenweisheit bezeichnet werden, dass wertbestimmend für den Bodenwert eines Baugrundstücks lediglich eines der Verfahren einschlägig und anwendbar ist, nämlich das Vergleichswertverfahren. Wer hier versucht, z.B. das (in diesem Fall abwegige) Sachwertverfahren zu bemühen, ist zum Scheitern verurteilt. Ebenso ist es verfehlt, ein der Renditezielung dienendes Büro- und Geschäftshaus nach dem Sachwertverfahren statt nach dem in diesem Fall einschlägigen Ertragswertverfahren zu beurteilen.

Beide Beispiele zeigen, dass es für voneinander abweichende Marktsegmente durchaus bestimmte, vorrangig anzuwendende Bewertungsmethoden gibt, und dass in diesen Fällen die Verwendung einer anderen Methode mindestens als zweitrangig, wenn es nicht gar als falsch anzusehen ist.

Man mag gespannt sein, ob die Änderungen der WertV88 zur ImmoWertV ihren Niederschlag finden.

Ist gleichwohl der oben zitierte, in vielen Urteilen zu findende Satz, nach dem »die von der Wertermittlungsverordnung aufgegriffenen Ermittlungsmethoden nach der Wertung des Ordnungsgebers grundsätzlich als gleichrangig anzusehen sind« richtig?

In § 8 ImmoWertV steht im Absatz 1 ein neuer, aber wesentlicher Halbsatz:

»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.« [**Hervorhebung** durch den Autor dieses Beitrags]

1 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), inkraftgesetzt per 01.07.2010.

2 BGH, Urt. v. 13.05.1955 – V ZR 36/34 –, BGHZ 17, 236, 238 = EzGuG 3.5; BGH, Urt. vom 26.04.1972 – IV ZR 114/70 –, EzGuG 20.51a = WM 1972, 687, 688; BGH, Urt. 25.10.1996 – V ZR 212/95 –, EzGuG 12.120a = WM 1997, 33 = NJW 1997, 129.

3 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) (WertV) vom 06.12.88 (BGBl. I 88,2209).

Soll heißen: In der Theorie hat diese These der gleichwertigen Verwendung der Wertermittlungsverfahren durchaus ihre Berechtigung, wenn der Anwendung in ihrer idealen Form gefolgt wird. Es kommt allerdings auf die sachgerechte, praktische Anwendung an.

Die praktische Anwendung beinhaltet, dass sich der Sachverständige mit dem betreffenden Marktsegment auseinandersetzen muss. Wonach bemessen Käufer einen Kaufpreis, welche Preisverhältnisse veröffentlichen die Anbieter? Die Praxis sieht so aus: Der Verkäufer offeriert einen Preis, setzt die Quadratmeter der Wohnfläche dazu. Damit hat der Interessent ein Unterscheidungskriterium gegenüber anderen Angeboten. Die Division Preis/Quadratmeter stellt jeder Käufer an und hat damit eines der Beurteilungskriterien, nach denen das Angebot beurteilt werden kann.

Gleichmaßen muss auch der Sachverständige vorgehen. In meiner nun jahrzehntlangen Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft sind mir keine maßgeblichen Eigentumswohnungs-Angebote bekannt geworden, in denen Eigentumswohnungen als Renditeobjekte mit dem x-fachen der erwarteten Jahresmiete ausgepreist sind. Es gilt immer die Relation, wie viel für einen Quadratmeter Wohnfläche zu zahlen ist. Das hat der Sachverständige »nachzufühlen«.

Qualifizierte Sachverständige haben dies schon längst beherrzigt, nun aber ist es verpflichtend aufgenommen: Das Heranziehen von zur Verfügung stehenden Daten.

Derartige Daten erheben die örtlichen Gutachterausschüsse, stellen sie in der Kaufpreissammlung zusammen und der Fachwelt zur Verfügung.

Als vorrangig wird also vom Verordnungsgeber in § 8 der ImmoWertV die Datenrecherche betont. Erst wenn nach der sachgerechten Recherche nachweisbar (im Gutachten darzustellen) keine hinreichenden Vergleichsverkäufe erhoben werden konnten, darf sich der Sachverständige anderen Überlegungen zuwenden. Ein derartiger Mangel an Daten, das zeigt die Erfahrung, kann aber, insbesondere in Ballungsgebieten mit einem vorhandenen Grundstücksmarkt, nicht vermutet werden.

Damit ist in der ImmoWertV – entsprechend der schon lange geübten Praxis in der Wertermittlungslehre, aber ergänzend zur WertV88 – nunmehr dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage »der zur Verfügung stehenden Daten« die erste Priorität eingeräumt.

Legt also ein Sachverständiger im hier in Rede stehenden Bewertungsfall 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 mangelhaft. Sollten keine Vergleichsdaten erhoben werden können – wovon, wie schon erwähnt, insbesondere in Ballungsgebieten nicht ausgegangen werden kann –, ist auch der vergebliche Versuch einer Recherche sorgfältig zu dokumentieren.

Aus diesem wohlerrungenen Grund muss in Gutachten der Vergleichswert, wohlgemerkt in Anwendung des **direkten** Vergleichswertverfahrens, einer streitbefangenen Eigentumswohnung entwickelt werden – der zwingenden Praxis der Bearbeitung eines solchen Gutachtens folgend.

Der Ausgangsgedanke der Formulierung des § 8 ImmoWertV erschließt sich leicht: Maßgeblich ist die Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

In Rede steht die Bewertung einer Eigentumswohnung. Es gilt also 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 BGH⁴ die üblichen Gepflogenheiten (und begründete 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 [...]«

[Hervorhebungen durch den Autor dieses Beitrags]

Aus sachverständiger Sicht ist diese geläufige Beurteilungsförm 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, wie viel 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.)

Das Vergleichswertverfahren ist in der Wertermittlungsliteratur als das am stärksten am Markt orientierte Wertermittlungsverfahren anerkannt und ist bei der Wertermittlung vorrangig anzuwenden. Die nachfolgenden Zitate aus der einschlägigen Wertermittlungsliteratur belegen diese Aussage.

In der WERTR 06 ist im Abschnitt 4.3.3.1 ausgeführt:

»Das grundsätzlich vorrangige Vergleichswertverfahren wird allerdings in der Praxis nur anwendbar sein, wenn entsprechende Vergleichspreise vorliegen.«

4 BGH, Urt. vom 02.07.2004 – V ZR 213/03 –, GuG 2005, 110 = EzGuG 19.50.

[Hervorhebung durch den Autor dieses Beitrags]

Kleiber führt diesbezüglich wie folgt aus:

»Obwohl die Verordnung das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen, denn Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Grundstücke bieten den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den übrigen Wertermittlungsverfahren [. . .] überlegen [. . .].«⁵

[Hervorhebung durch den Autor Kleiber]

Weiterhin zum Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens:

»Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auf bebaute Grundstücke muss [. . .] eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegen und die Grundstücke sollten mit dem Wertermittlungsobjekt möglichst direkt vergleichbar sein. Zudem müssen die Verkäufe zeitnah zum Wertermittlungstichtag angefallen sein. Durch diese Vorgaben wird die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsgrundstücke zwangsläufig stark reduziert, so dass das Verfahren allenfalls bei marktgängigen Immobilien wie Eigentumswohnungen oder Einfamilienhausgrundstücken angewendet werden kann.«⁶

[Hervorhebungen durch den Autor Kleiber; Hervorhebungen durch den Autor dieses Beitrags]

Neben den vorstehend aufgeführten Zitaten aus der einschlägigen Fachliteratur, das durch weitere Fundstellen ergänzt werden kann, ist zur bevorzugten Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch in der Rechtsprechung geurteilt worden. So folgt der BGH der Erkenntnis, dass im Fall der Bewertung von Eigentumswohnungen das treffendste und zielführende Verfahren der Vergleich mit stattgefundenen Verkäufen ist.

Der BGH⁷ führt hierzu 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.[. . .]«

[Hervorhebungen durch den Autor dieses Beitrags]

Aus den vorstehenden Ausführungen geht hervor, dass die Vorrangigkeit der Anwendung des Vergleichswertverfahrens im Marktsegment des Wohnungseigentums, also des in dieser Betrachtung zutreffenden Marktsegments, auch in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung verankert ist. Sie bestätigt damit die Vorgehensweise in einem Gutachten zur Ermittlung des

Verkehrs-/Marktwerts durch Anwendung des zutreffenden Verfahrens.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens und das Zugrundelegen dieses Verfahrens zum Ausweis des Verkehrswerts stehen im Einklang mit der Praxis sachkundiger Sachverständiger und der ImmoWertV.

Fazit: Im Fall von Eigentumswohnungen ist das direkte Vergleichswertverfahren nach den Marktgegebenheiten *das* anzuwendende Verfahren.

3 Ein Verfahren oder zwingend mehrere Verfahren

Hat ein Sachverständiger das Vergleichswertverfahren mit entsprechendem Nachweis und der Auswertung von Vergleichs-Transaktion erarbeitet, werden ihm prozessual vielfach Vorhaltungen gemacht. 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, der Kauf sei schließlich unter der Prämisse einer laufenden Einkunftserwartung zustande gekommen. Ein solcher Einwand will so verstanden werden, dass es zwingend sei, das Ertragswertverfahren anzuwenden. Dies zumindest zusätzlich zum Vergleichswertverfahren.

Zwingend sei das Ertragswertverfahren deshalb, weil zumindest eine »Kontrollrechnung«, bezogen auf das Ertragswertverfahren, verpflichtend gewesen sei. Damit wird mindestens ein zweites, nämlich das Ertragswertverfahren gefordert.

Wird dieser Vorhalt gegenüber einem sachgerecht aus dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Verkehrswert erhoben, ist er unberechtigt, was auszuführen ist.

Der Verkehrswert einer Immobilie wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach dieser für »amtliche« Wertermittlungen des Bundes aufgestellten Begriffsbestimmung richten sich allerdings in der Praxis auch nichtamtliche Wertermittlungen aus.

Weitere Hinweise gibt hier ebenfalls § 8 ImmoWertV:

»Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis **des oder der** herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.«

[Hervorhebung durch den Autor dieses Beitrags]

⁵ Kleiber, W., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Aufl., Bundesanzeiger Verlag, S. 962, Rn. 66.

⁶ Kleiber, W., a.a.O., S. 959, Rn. 51.

⁷ BGH, Urt. vom 18.12.2007 – XI ZR 324/06 –.

Daraus ergibt sich folgendes:

1. Mit der Formulierung »des oder der« macht der Verordnungsgeber klar, dass dann, wenn ein im betreffenden Marktsegment für bestimmte Immobilien sachgerechtes, marktbezogenes und zielführendes Verfahren angewendet werden kann, es als »das« Verfahren angesehen werden muss, aus dem der Verkehrswert abzuleiten ist. Weiter, dass nicht zwingend mehr als ein Verfahren angewendet werden muss, wenn ein verwendetes Verfahren den Verkehrswert hinreichend zuverlässig abbildet. Liegen diese Voraussetzungen vor, bedarf es keiner weiteren anzuwendenden Verfahren.

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

2. 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. Das Ertragswertverfahren stellt nämlich bei sachgerechter Anwendung im Grunde eine Variante des Vergleichswertverfahrens dar. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Eingangsgrößen, hierbei besonders der Liegenschaftszinssatz, aufgrund von überprüfbaren Marktdaten in das Ertragswertverfahren in zutreffender Höhe eingeführt werden.

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

In Abschnitt 5 dieses Beitrags wird detailliert auf das Ertragswertverfahren eingegangen.

4 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Hintergrund des Vergleichswertverfahrens ist der Gedanke, dass aus der Kenntnis von Kaufpreisen gleichartiger Objekte mit Hilfe statistischer Methoden eine Prognose über den wahrscheinlichsten, zum jeweiligen Stichtag am Markt erzielbaren Preis einer Immobilie getroffen werden kann.

In der WertR 06 ist im Abschnitt 4.3.3.1 ausgeführt:

»Das **grundsätzlich vorrangige Vergleichswertverfahren** wird allerdings in der Praxis nur anwendbar sein, wenn entsprechende Vergleichspreise vorliegen.«

[Hervorhebung durch den Autor dieses Beitrags]

4.1 Zur Anzahl der Kaufpreise

Vielfach wird – selbst bei sachgerechter Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens – eingewendet, die Zahl der zur Wertfindung herangezogenen Vergleichskaufpreise sei nicht hinreichend. Zahlen von »mindestens 20 Vergleichsfälle« werden in den Raum gestellt, um ein direktes Vergleichswertverfahren als hinreichend zu empfinden.

In § 15 ImmoWertV wird hierzu wie folgt ausgeführt:

»(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer **ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen** ermittelt. [. . .].«

[Hervorhebungen durch den Autor dieses Beitrags]

Kleiber führt diesbezüglich wie folgt aus:

»[. . .] Auch wenn Vergleichspreise statistisch nicht als »Stichprobe« angesehen werden können, weil – zumindest im strengen Sinne – zumeist die mit Blick auf statistische Anforderungen stochastische Voraussetzungen unzureichend erfüllt sind, ist man versucht, **die Forderung nach mindestens fünf bis zehn Vergleichspreisen** zu erheben [. . .].«⁸

[Hervorhebung durch den Autor dieses Beitrags]

Weiterhin:

»Nach dem hier nicht näher zu erläuternden **Zentralen Grenzwertsatz der Statistik** erhöht sich – vereinfacht gesagt – mit einer wachsenden Zahl von Vergleichspreisen deren Repräsentativität für den daraus abgeleiteten Verkehrswert. Von daher könnte die Forderung begründet werden, dass mindestens 10 und in ungünstigen Fällen auch noch mehr Vergleichspreise für eine »sichere« Verkehrswertermittlung erforderlich sind. Steht eine derartige Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung, wird man sie auch berücksichtigen (müssen). [. . .].«⁹

[Hervorhebungen durch den Autor Kleiber; Hervorhebungen durch den Autor diese Beitrags]

Deutlich ist auf den »Konjunktiv« von Kleiber zu hören. Das Postulat der »10 Vergleichspreise« wird als »ist man versucht, die Forderung nach mindestens fünf bis zehn Vergleichspreisen zu erheben« formuliert, sowie »von daher könnte die Forderung begründet werden, dass mindestens 10 . . . Vergleichspreise . . . erforderlich sind«. Steht eine größere Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung, ist diese größere Datenmenge zu untersuchen. Dem ist zuzustimmen.

Keinesfalls fordert Kleiber fünf oder zehn Vergleichsfälle als Bedingung für die Ableitung eines Vergleichswerts aus dieser Datenreihe. Im Gegenteil. Er kolportiert lediglich diese zuweilen auftretende Meinung. Er hält den Korridor offen, das geht im Extremfall sogar so weit, dass in einem Sonderfall

⁸ Kleiber, W., a.a.O., S. 1244, Rn. 51.

⁹ Kleiber, W., a.a.O., S. 1244, Rn. 53.

auch ein einziger, vollständig zutreffender Vergleichsfall in der Lage sein könnte, den Verkehrswert zu begründen.

Der Sachverständige hat verantwortlich zu entscheiden, welche Zahl von Kaufpreisen das Marktgeschehen mit hinreichender Sicherheit abbildet. Ist das Marktsegment eng abgegrenzt, also z.B. lediglich auf eine äußerst geringe Spanne der Baujahre der Vergleichsobjekte, wird eine geringere Zahl ausgewertet werden können, als bei einer größeren Baujahrs-Spanne, wenn damit nach ihrer Art gleichartige Bauformen einbezogen werden können.

In Bezug auf die Anzahl der Kaufpreise ist nach der praktischen Erfahrung die (sich aus den vorstehenden Ausführungen ergebende, möglicherweise zu erhebende, aber keineswegs zwingende) Forderung von mindestens fünf bis zehn Vergleichsfällen in aller Regel erfüllbar. Damit bilden herangezogene Vergleichsverkäufe das betreffende Marktsegment der Eigentumswohnungen bezüglich Art und Baualter der Bewertungswohnungen hinreichend ab. Diese Vorgehensweise ist als sachgerecht zu beurteilen.

4.2 Anpassungen (Wohnlage, Ausstattung und Mittelwert) sowie Vergleichbarkeit

Bezüglich der Anpassung der Vergleichsfälle auf die Spezifika des Bewertungsobjekts sind Abweichungen der Vergleichsobjekte in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen vom Wertermittlungsobjekt mittels sachverständig einzuschätzender Zu- und Abschläge zu beachten. Der Einfluss einer Abweichung ist in geeigneter Weise zu eliminieren.

Zu notwendigen Anpassungen im Vergleichswertverfahren führt Kleiber aus:

»Der Vergleichswert kann in aller Regel nicht unmittelbar aus den Vergleichspreisen, Bodenrichtwerten bzw. Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet werden, weil

- *die Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke [. . .] von den Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks abweichen und*
- *die Vergleichspreise im Verhältnis zu den am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt einer Aktualisierung bedürfen [. . .].*

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen deshalb

- *Unterschiede der zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den des zu bewertenden Grundstücks und*
- *Unterschiede in der konjunkturellen und somit der Höhe der Vergleichspreise mitbestimmenden allgemeinen Wertentwicklung auf dem Grundstücksmarkt gegenüber den am Wertermittlungstichtag vorherrschenden Verhältnissen berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung erfolgt nach*

Maßgabe des § 15 ImmoWertV im Wege der Umrechnung der einzelnen Vergleichspreise [. . .].«

Der **qualitative Abgleich** der Vergleichsgrundstücke [. . .] auf die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks kann auf der Grundlage

- *von Umrechnungskoeffizienten [. . .],*
- *von Zu- und Abschlägen,*
- *von Regressionsanalysen oder in einer sonstigen geeigneten Weise*

erfolgen.«¹⁰

[Hervorhebungen durch den Autor Kleiber; Hervorhebungen durch den Autor dieses Beitrags]

Es ist also Aufgabe des Sachverständigen, auf wertrelevante Abweichungen angemessen zu reagieren und dies darzustellen.

Geht die Kritik am Vergleichswertverfahren ins Detail, werden diverse im Gutachten erläuterte Parameter in Frage gestellt. Hier beispielhaft folgende Einwendungen:

4.21 Größe der Wohnungseigentumsanlagen der Vergleichsfälle

Werden bestimmte Baualtersgruppen und Bauarten bei der Kaufpreis-Recherche eingrenzt, ergeben sich zuweilen höchst unterschiedliche Größen von Wohnungseigentumsanlagen. Es kann erwartet werden, dass auch die Struktur der Wohnanlagen in Betracht gezogen werden, in denen sich die Vergleichswohnungen befinden – im Verhältnis zum Bewertungsobjekt.

In diesem Beispiel liegt die Bewertungswohnung in Berlin, Baujahr 1970er Jahre, in einer Wohnanlage mit ca. 200 Wohneinheiten. Der Sachverständige hat zu entscheiden, ob bzw. wie weit er seine Recherche einengt, um gleichwertige Objekte für seinen Vergleich zu finden.

Er hat also zu untersuchen, ob tatsächlich die Größe der Eigentumswohnungsanlage einen signifikanten, wertbestimmenden Einfluss auf den durchschnittlich erzielten Kaufpreis hat, und wenn ja, welchen.

Dem nachfolgenden Beispiel liegt ein Fall zugrunde, in dem der Verkehrswert einer im Jahre 1998 verkauften vermieteten Neubau-Eigentumswohnung zu bestimmen war. Daher ist die damalige Währung (DM) im Beispiel unverändert, ebenso sind die damaligen Marktverhältnisse beispielhaft eingeflossen. Da in zeitnahen Recherchen bei Gutachterausschüssen die Ursprungsdaten zwischenzeitlich auf die Währung Euro umgestellt sind, sind Vergleichswerte nach Umrechnung auch in €/m² ausgewiesen.

Das anonymisierte Beispiel zeigt das nachfolgende Bild.

¹⁰ Kleiber, W., a.a.O., S. 1.253, Rn. 86 ff.

Ausgangsdaten (Erfassung der Vergleichsdaten)				
Lfd. Nr.	Lage (Bezirk)	Kaufpreis (€/m²)	KP n. Korr. [€/m²]	Anzahl der Wohneinheiten
1	A-Straße	1.278,00	1.406,00	217
2	B-Str.	1.084,00	1.192,00	217
3	A-Straße	1.124,00	1.236,00	217
4	C-Str.	1.656,00	1.656,00	568
5	C-Str.	1.723,00	1.723,00	568
6	B-Str.	1.075,00	1.183,00	217
7	D-Straße	1.425,00	1.425,00	568
8	B-Str.	1.043,00	1.147,00	217
9	E-Str.	1.037,00	1.037,00	126
10	A-Straße	971,00	1.008,00	217
11	F-Damm	1.953,00	1.953,00	136
12	F-Damm	1.809,00	1.869,00	136
13	G-Damm	1.478,00	1.626,00	721
14	H-Straße	2.292,00	2.292,00	107
15	I-Weg	1.555,00	1.555,00	39
16	J-Str.	1.159,00	1.159,00	41
17	K-Str.	1.723,00	1.723,00	218
18	L-Allee	1.296,00	1.296,00	80
19	M-Damm	1.459,00	1.313,00	123
20		1.459,00	1.313,00	123
21		1.459,00	1.313,00	123
22	N-Str.	1.681,00	1.513,00	28
23	O-Str.	1.731,00	1.732,00	25
Korrelationskoeffizient ***)			0,1049	
Binäre Betrachtung				
***) Korrelationskoeffizient = +0,1049; Abhängigkeiten zwischen KP / Anzahl der WE aus Erwägungen der statistischen Betrachtung nicht nachweisbar .				

Als Maß für vermutete Abhängigkeiten zwischen zwei Größen (hier zwischen Kaufpreis und Anzahl der Wohneinheiten) gilt der Korrelationskoeffizient. Dieser bewegt sich immer zwischen 0 und 1 (bzw. 0 und -1), er kann also auch negative Werte annehmen. Hierbei gilt, je mehr sich der Korrelationskoeffizient dem Wert 1 (bzw. -1) nähert, desto höher ist die Abhängigkeit zwischen den vermuteten Größen. Im Umkehrschluss gilt, bei Werten nahe 0 sind keine Abhängigkeiten vorhanden, bei Werten bis 0,5 (bzw. bis -0,5) sind keine signifikanten Abhängigkeiten vorhanden¹¹.

In der vorstehenden Tabelle wurde bezüglich des recherchierten Datenmaterials ein **Korrelationskoeffizient** in Höhe von **+0,1049** ermittelt.

Daraus ergibt sich, dass bei einem Umfang von – in diesem Fall – insgesamt 23 Vergleichswerten Abhängigkeiten zwischen der Anzahl der Wohneinheiten der Wohnungseigentumsanlagen der Vergleichsgrundstücke und den jeweiligen Kaufpreisen bei einem Korrelationskoeffizienten von +0,1049 **nicht nachweisbar** sind.

Die Vergleichspreise aus den nach Art und Baujahr vergleichbaren Wohnanlagen konnte in diesem Fall bestätigt werden, auch wenn sie in erheblich kleineren Wohnanlagen erzielt worden waren.

Eine dergestalt in einem Gutachten vollzogene Vorgehensweise, d.h. der Anzahl der Wohneinheiten keinen signifikanten Einfluss zuzumessen, ist damit – neben dem beschriebenen Erfahrungswissen des unterzeichnenden Sachverständigen – auch unter dem Gesichtspunkt der Statistik als zutreffend zu beurteilen.

4.2.2 Zum Ausstattungsstandard bzw. der Einordnung der Wohnlage/Zu- und Abschläge

Auch der Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung wird häufig kritisch beleuchtet. Hier ist der Sachverständige gehalten, sich ggf. detailliert über die Ausstattung der Vergleichsobjekte sachkundig zu machen. Bei Nachkriegs-Neubauten waren die Standards der Bauzeit in bestimmten Baujahrsklassen jedoch weitgehend gleich.

So äußert sich Berliner Mietspiegel 1998 beispielsweise wie folgt:

*»Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die **grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird**. Maßgebend ist das Baualter/die Bezugsfertigkeit der Wohnung [. . .].«*

Entscheidend ist also, dass die recherchierten Wohnungsbauprojekte eine weitgehend ähnliche Struktur aufweisen und daher für einen Vergleich geeignet sind. Dies hat der Sachverständige zu prüfen und sich dazu zu äußern.

Z.B. bei Nachkriegs-Neubauten ist der Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte bestimmter Baujahre nur in Ausnahmen gesondert berücksichtigungsfähig, da diese schon aufgrund der Baujahresklasse im Wesentlichen miteinander vergleichbar sind.

5 Zum Ertragswertverfahren

Vorstehend wurde bereits begründet, warum in einem sachgerechten Gutachten nach dem direkten Vergleichswertverfahren eine Ertragswertermittlung nicht als erforderlich angesehen werden kann. Aus den im Markt erhobenen Daten, Grundlage des Vergleichswertverfahrens, konnte ein hinreichend sicherer Ansatz für den Verkehrswert gefunden werden.

Wird gleichwohl ein Ertragswert ausgearbeitet oder gefordert, müsste eigentlich nicht noch einmal gesondert hervorgehoben werden, dass auch das Ertragswertverfahren im Grunde ein Vergleichswertverfahren ist. In den Prozessverfahren ist häufig der Eindruck festzustellen, dass Vergleichswert- und Ertragswertverfahren ein jeweils voneinander unabhängiges »Eigenleben« führen.

Es wird vorgetragen, dass aus einem Ertragswertverfahren ein anderer, nämlich ein vom Vergleichswertverfahren deutlich abweichender Wert abgeleitet werden könne, dass ein so dargestellter Wert jedoch zutreffender den Verkehrswert abbilde.

Ein solches »Eigenleben« gibt es allerdings nicht.

¹¹ *Anmerkung:* Die vorstehende Aufstellung gibt im Wesentlichen die Auswertungen des zugrunde liegenden Beispielfalls wider. Für die Untersuchung hinsichtlich vermuteter Abhängigkeiten (s.o.) wurde die statistische Auswertung lediglich durch ergänzende Angaben erweitert. Dabei wurde die in dem übermittelten Datenmaterial des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin angegebene Anzahl der Wohneinheiten der jeweiligen Wohnungseigentumsanlagen der Vergleichsfälle ergänzt.

Bei sachgerechter Anwendung führen beide Verfahren – was nachzuweisen ist – zu einem weitgehend identischen Ergebnis.

Der Ertragswert einer Immobilie wird in aller Regel im zweigeteilten Verfahren ermittelt, indem einerseits der (finanzmathematisch als ewig empfundene) Bodenwert, andererseits der (sich durch Zeitablauf verzehrende) Ertrag aus den baulichen Anlagen ermittelt wird.

5.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird i.d.R. im Wege des Vergleichs ermittelt. Analog § 16 Abs. 1 ImmoWertV können zur Ermittlung des Bodenwerts neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind – auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene – durchschnittliche Lagewerte des Bodens, die gemäß § 196 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands i.d.R. zum Jahresende, also zum 31. Dezember bzw. zum 01. Januar ermittelt und veröffentlicht werden. Weiterhin sind es Lagewerte für Gebiete (sog. Bodenrichtwertzonen), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, d.h. die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks werden dabei dargestellt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Der Bodenrichtwert ist also auf typische Verhältnisse der Bodenrichtwertzone abgestellt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Verkehrs- bzw. Geschäftslage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

Die Auswirkungen einer detaillierten Bodenwertermittlung treten allerdings häufig bei der Beurteilung von Eigentumswohnungen wegen der noch längeren Restnutzungsdauer in den Hintergrund. Es kann durchaus ausreichend sein, hier einen passenden Bodenrichtwert in die Berechnungen einzuführen, der auf die (ideellen) Anteile der Bewertungswohnung heruntergebrochen als Bodenwertansatz zutreffend verwendet werden kann.

Darum soll auf die Ableitung spezifischer Bodenwerte in dieser Abhandlung verzichtet werden. In die nachstehenden Berechnungen wird ein für ein Beispielsgutachten sachgerecht ermittelter Bodenwertanteil eingesetzt, ohne die gesonderte Ableitung darzustellen.

5.2 Erzielbarer Mietansatz (Rohertrag, RoE)

In den betrachteten Streitfällen lag dem Prozess ein vermietetes Wohnungseigentum zugrunde. Bei der gegebenen Fremd-

vermietung der Bewertungswohnung lassen sich aus den regelmäßigen Mieteinnahmen Erträge erwirtschaften, die in ihrer nachhaltig erzielbaren Höhe als Rohertrag in das Ertragswertverfahren einfließen.

Ein solches Ertragswertverfahren soll hier dargestellt werden.

Nach § 18 ImmoWertV umfasst der Rohertrag alle erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (hier der zu bewertenden Eigentumswohnung), bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung. Nachfolgend ist daher zunächst die zum Wertermittlungsstichtag ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.

Im Beispielsfall ergibt sich damit ein vom Mittelwert des Mietspiegels abgeleiteter, erzielbarer Rohertrag:

Wohnung $35,48 \text{ m}^2 \times 12,71 \text{ DM/m}^2 =$	450,95 DM
monatlicher Rohertrag (netto kalt)	450,95 DM
jährlicher Rohertrag (netto kalt)	5.411,41 DM

5.3 Betriebskosten

Mangels detaillierter Betriebskostenaufstellungen kann bezüglich der kalten Betriebskosten auf ortsübliche Ansätze zurückgegriffen werden.

Im Beispielsfall gibt der örtliche Mietspiegel durchschnittliche »kalte Betriebskosten« für vergleichbare Objekte aus dem Baujahreszeitraum der Jahre 1965–1972 mit Zentralheizung, Bad und Innen-WC mit **2,27 DM je m² WF mtl. an.**

Dieser Ansatz für die kalten Betriebskosten ist nach dem Erfahrungswissen des unterzeichnenden Sachverständigen plausibel und kann mangels Vorliegen eines objektspezifischen Ansatzes als ortsüblicher Ansatz zugrunde gelegt werden.

5.4 Anmerkung zu den Bezugsgrößen brutto/netto

Nach den vorstehend ausführlichen Erläuterungen ergibt sich folgende Zusammenstellung:

$35,48 \text{ m}^2 \times 12,71 \text{ DM/m}^2 =$	450,95 DM Miete mtl. netto
$35,48 \text{ m}^2 \times 14,98 \text{ DM/m}^2 =$	531,49 DM Miete mtl. brutto
das entspricht rd.	5.411,41 DM Rohertrag netto p. a.
bzw. rd	6.377,88 DM Rohertrag brutto p. a.

* Rechnung: $12,71 \text{ DM/m}^2 + 2,27 \text{ DM/m}^2 \text{ BetriebsK} = 14,98 \text{ DM/m}^2$ brutto

5.5 Weitere Bewirtschaftungskosten

Vom Rohertrag sind die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten abzuziehen. Dabei handelt es sich um:

- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Instandhaltungskosten

5.5.1 Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand wird nach zutreffenden Erfahrungssätzen gewählt. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz von 6 % zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt. (zum Wertermittlungsstichtag des Beispiels waren es 16 % USt – gültig ab 01.04.1998) angemessen, zum WST daher zusammen rd. **6,96 %**. Als Bezugsgröße dieser Kosten wird allerdings die Brutto-Kaltniete gewählt, da diese der tatsächlichen Bearbeitung durch einen Hausverwalter unterliegt und hinsichtlich des Mietausfallwagnisses (s.u.) das eigentliche Vermietungsrisiko des Wohnungseigentümers darstellt. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz für die Verwaltungskosten zum WST von $(6.377,88 \text{ DM} \times 6,96 \% =) 443,90 \text{ DM}$, also rd. **444,00 p.a. DM** gerechtfertigt.

5.5.2 Mietausfallwagnis

Der Ansatz für das Mietausfallwagnis orientiert sich an Erfahrungswerten für vergleichbare Objekte. Für die Wohnfläche wird in Abhängigkeit von Lage, der Miethöhe und Ausstattung der Wohnung und der damit verbundenen Vermietbarkeit unter den Marktbedingungen im Wertermittlungszeitraum ein Ansatz von **2 %** der Brutto-Kaltniete gewählt. Damit ergibt sich ein Mietausfallwagnis zum WST in Höhe von $(6.377,88 \text{ DM} \times 2,0 \% =) 127,56 \text{ DM}$, also rd. **128 DM p.a.**

5.5.3 Instandhaltungsaufwand

Der Instandhaltungsaufwand umfasst die Aufwendungen, die notwendig sind, um einen vertragsgerechten Mietzustand und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objekts zu gewährleisten. Als Ausgangsdaten für die Bemessung des Instandhaltungsaufwands werden die vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen abgeleiteten Instandhaltungskosten herangezogen. Die Instandhaltungskosten entsprechen den Ergebnissen der Erhebungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, im Beispielsfall in Berlin.¹² Die Erhebungen können für die nachfolgenden Ermittlungen verwendet werden, da sie auf Auswertungen von Kaufpreismaterial der Jahre 1993 bis 1995 beruhen. Danach sind für wohnwirtschaftlich genutzte Flächen aus den Baujahren von 1949 bis 1969 Instandhaltungskosten von 18 DM/m² WF p.a., für wohnwirtschaftlich genutzte Flächen aus den Baujahren von 1970 bis 1979 Instandhaltungskosten von 14 DM/m² WF p.a. anzusetzen. Da aus Sicht des WST die durchschnittlichen Instandhaltungskosten der Baujahresklasse 1970 bis 1979 noch nicht erkennbar waren, es sich also aus Sicht des WST um Nachstichtags-Wissen handelt, wird für die nachfolgenden Berechnungen als Ausgangssatz der Ansatz der Baujahresklasse 1949 bis 1969 von 18 DM/m² WF p.a. angesetzt, zzgl. eines Zuschlags von 1 DM/m² WF p.a. für das Vorhandensein einer Zentralheizung sowie zzgl. eines Zuschlags von 1,60 DM/m² WF p.a. für das Vorhandensein eines Aufzugs angesetzt, zusammen also **20,60 DM/m² p.a.**

Die vorstehenden Aufwendungen stellen Erfahrungswerte dar, die nach sachverständigem Dafürhalten für durchschnittliche Objekte der betreffenden Art stimmig sind. Diese Ansätze sind angemessen und decken sich mit den Einschätzungen

und Erfahrungen des unterzeichnenden Sachverständigen. Als Instandhaltungskosten in angemessener Größenordnung ergeben sich für die Bewertungswohnung zum WST:

$$20,60 \text{ DM/m}^2 \text{ WF} \times 35,48 \text{ m}^2 \text{ WF} = 730,89 \text{ DM},$$

also rd. **731 DM p.a.**

5.5.4 Zusammenfassung

Aus den vorstehend aufgeführten Erläuterungen ergeben sich damit zum WST folgende Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungsaufwand (Ansatz: 6,96 % des RoE):	
rd.	444 DM
Mietausfallwagnis (Ansatz: 2,0 % des RoE):	rd. 128 DM
Instandhaltung (Ansatz: 20,60 DM/m ² WF p.a.):	
rd.	731 DM
Bewirtschaftungskosten gesamt p.a.	<u>1.303 DM</u>

Unter Berücksichtigung des vorstehend ermittelten, mittleren erzielbaren jährlichen Rohertrags (nettokalt) von 5.411,41 DM ergibt das einen Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag (netto kalt) von $(1.303,00 \text{ DM} / 5.411,41 \text{ DM} \times 100 =) 24,08 \%$, bzw. einen jährlichen Reinertrag von $(5.411,41 \text{ DM} - 1.303,00 \text{ DM} =) 4.108,41 \text{ DM}$ (Reinertragsanteil am Rohertrag rd. 75,92 %).

5.6 Liegenschaftszinssatz

5.6.1 Allgemeine Angaben zum Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist die entscheidende »Stellschraube« im Ertragswertverfahren. Sachgerecht kann das Ertragswertverfahren nur mit Hilfe des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes durchgeführt werden. Liegenschaftszinssätze sind in der Fachliteratur zwar in äußerst grobem Raster als historisch einmal in die Literatur eingeführte Erfahrungsgrößen angegeben. Es ist jedoch vollkommen unsachverständig, diese einfach »irgendwo« abzulesen und zu verwenden. In manchen »Gutachten« werden diese besonders sensiblen Daten ohne Bezug auf die örtlichen Marktverhältnisse auf ein Wertermittlungsobjekt einfach (mit der ohne jede Begründung eingeführten, haltlosen Behauptung, der verwendete Liegenschaftszinssatz sei der richtige) übertragen.

Die sachgerechte Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes ist eine Herausforderung für jeden Wertermittlungssachverständigen, sozusagen die »hohe Kunst« des Sachverständigen. Wer diese nicht hinreichend beherrscht, kann mit grob fehlerhaften Eingangsdaten – wie in manchen klägerseitig in den jeweiligen Prozess eingeführten Gutachten – auch nur grob fehlerhafte Ergebnisse erzielen.

Liegenschaftszinssätze können – wie gesagt – nur äußerst selten, und dann eher zufällig, aus allgemeinen Veröffentlichungen verwendet werden. Sachgerecht können sie nur dann Verwendung finden, wenn sie nachweisbar und nachvollziehbar

12 ABl. Berlin vom 22.11.1996, S. 4097.

aus 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.

Bei einem Ertragsobjekt ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, das zukünftige Entwicklungspotential, die Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc. Als Faktor stellt der Liegenschaftszinssatz das zukünftig zu erwartende und/oder von den Marktteilnehmern erwartete Nutzungspotential einer Immobilie dar. Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

5.6.2 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Eigentumswohnungsanlagen stehen aus Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse selten zur Verfügung.

Soll trotz der vorrangigen Eignung des Vergleichswertverfahrens – ggf. zusätzlich – das Ertragswertverfahren angewendet werden, ist bei Fehlen von belastbaren Aussagen des örtlichen Gutachterausschusses eine Ableitung des Liegenschaftszinssatzes – im vorliegenden Fall aus den beim Gutachterausschuss recherchierten Kaufpreisdaten – als zwingend erforderlich anzusehen.

Die bloße Behauptung einer Höhe eines Liegenschaftszinssatzes ohne einen Beweis aus dem örtlichen Markt ist unzulässig.

Für eine derartige Untersuchung werden die im Beispielsgutachten berücksichtigten Kaufpreise herangezogen.

Diese in der unten wiedergegebenen Vergleichswertbestimmung enthaltenen Kaufpreise, können zur Grundlage der weiteren Überlegungen – marktbezogene Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes – gemacht werden. In der Ursprungs-Datenreihe waren verschiedene Vergleichs-Kaufpreise begründet auszuschließen, aus grundsätzlichen Erwägungen anlässlich der Untersuchung der Vergleichskauffälle, bzw. weil verschiedene Werte außerhalb der Standardabweichung (also Werte außerhalb $1.420 \text{ €} \pm 280 \text{ €/m}^2$) liegen. Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft der Datenreihe werden diese Werte ebenfalls von der Auswertung ausgeschlossen.

Es ergab sich folgendes Bild:

1. Ausgangsdaten (Erfassung der Vergleichsdaten)						
Nr. (n)	Adresse	Wohnlage	Wohnfl. l.	Kaufdatum	Kaufpreis rd. €/m ²	Anpassung Korr. KP (€/m ²)
1	A-Straße	einfach	38,80	Apr. 96	1.278,00	10% 1.406,00
2	B-Str.	einfach	34,30	Jun. 96	1.084,00	10% 1.192,00
3	A-Straße	einfach	33,80	Aug. 96	1.124,00	10% 1.236,00
4	C-Str.	mittel	46,30	Okt. 96	1.656,00	0% 1.656,00
5	C-Str.	mittel	46,30	Nov. 96	1.723,00	0% 1.723,00
6	B-Str.	einfach	34,30	Nov. 96	1.075,00	10% 1.183,00
7	D-Straße	mittel	46,30	Dez. 96	1.425,00	0% 1.425,00
8	B-Str.	einfach	34,30	Dez. 96	1.043,00	10% 1.147,00
9	E-Str.	mittel	49,30	Dez. 96	1.897,00	0% 1.897,00
10	A-Straße	einfach	32,80	März. 97	971,00	10% 1.068,00
11	F-Damm	mittel	30,10	Apr. 97	1.953,00	0% 1.953,00
12	F-Damm	mittel	30,10	Nov. 97	1.989,00	0% 1.989,00
13	G-Damm	einfach	48,71	Mai. 96	1.478,00	10% 1.626,00
14	H-Straße	gut	35,70	Juli. 96	2.292,00	0% 2.292,00
15	I-Weg	gut	30,90	Nov. 97	1.655,00	0% 1.655,00
16	J-Str.	einfach	36,90	Nov. 97	1.159,24	0% 1.159,00
17	K-Str.	einfach	46,40	Dez. 97	1.723,00	0% 1.723,00
18	L-Allee	einfach	44,20	Jan. 98	1.296,00	0% 1.296,00
19	M-Damm	mittel	46,61	Feb. 98	1.459,00	-10% 1.313,00
20	N-Str.	mittel	44,10	März. 98	1.681,00	-10% 1.513,00
21	O-Str.	gut	39,00	Apr. 98	1.731,67	0% 1.732,00
Mittelwert (X)				40,30	1.313,00	1.346,00
4. Statistische Auswertung (Wertangaben auf 10 EURO gerundet)						
Mittelwert Kaufpreise (€/m ²)						1.350,00
Standardabweichung (€/m ²)						180,00
Variationskoeffizient *						0,13
c-Wert nach STUDENT **)						1,78
Faktor K						80,00
Vertrauensbereich rd. (€/m ²)						1.350,00 ± 80,00
*) Variationskoeffizient = 0,13 d.h. die Kaufpreissreihe ist gut verwendbar						
**) c-Wert nach STUDENT-Verteilung = 1,78, bei n = 13 und Irrtumswahrscheinlichkeit 10 %						

Im Rahmen der Vergleichsbetrachtungen im Beispielsgutachten wurde das für den Beispielsfall zutreffende Marktsegment umgewandelter ehemals öffentlich geförderter (zum jeweiligen Verkaufszeitpunkt bzw. vorher zwischenzeitlich abgelöster) Eigentumswohnungsanlagen untersucht.

Der wahrscheinlichste Wert, der sich aus dem Vergleichswertverfahren ergab, ist durch den Mittelwert des Vertrauensbereichs markiert. Dieser ist als Ausgangswert zum Verkehrswert anzuhalten, wenngleich auch andere Werte (innerhalb der durch die Standardabweichung gesteckten Grenzen) als innerhalb des Marktsegments liegend und als plausibel angesehen werden können.

Da sich die Angaben in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzgl. der Kaufpreise auf €/m² WF beziehen, ist eine Umstellung (Währungskonvertierung) auf die zum WST gültige Währung DM vorzunehmen. Legt man den amtlichen Umrechnungskurs DM : € in Höhe von 1,95583 zugrunde, so ergibt sich für die Wohnfläche im Jahr 1998 ein Vergleichswert in Höhe von rd. 2.640 DM/m² (1.350 €/m²).

Entsprechend den vorstehenden Ermittlungen bestimmt sich der Vergleichswert des Bewertungsobjekts wie folgt:

2.640 DM/m ² WF × 35,48 m ² WF rd.	93.670 DM
Vergleichswert rd.	94.000 DM

Damit ergab sich der **Vergleichswert** zum WST, dem 01.07.1998 mit rd. **94.000 DM**

Nun werden die Kaufpreise zur Ableitung des für dieses Marktsegment spezifischen Liegenschaftszinssatzes herangezogen, der sich aus den Verkäufen ergibt.

Der Liegenschaftszinssatz wird nunmehr durch Umkehr des Ertragswertverfahrens in einem iterativen Prozess aus den Kaufpreisen für vergleichbare Objekte nach folgender Formel abgeleitet:

$$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right) \times 100$$

Hierbei bedeuten:

p	Liegenschaftszinssatz (%)
RE	Reinertrag (€ p.a.), aus der Berechnung RE = Rohertrag ./ Bewirtschaftungskosten
KP	Kaufpreis (€)
BW	Bodenwert (€)
q	1 + 0,01 x p (%)
n	Restnutzungsdauer (Jahre)

[Anmerkung: Aus den vorliegenden Kaufpreisedaten sind die anteiligen Bodenwerte der Grundstücke zum Kaufzeitpunkt nicht ersichtlich. Da bei Objekten mit längeren Restnutzungsdauern – im vorliegenden Fall mit **rd. 40 Jahren** angenommen

– der Bodenwert aufgrund anzuwendender finanzmathematischer Berechnungen nur einen geringen Einfluss auf den Ertragswert der Objekte ausübt, wird nachfolgend als Bodenwert der zutreffende Bodenrichtwert mit dem ideellen Bodenwertanteil multipliziert, der auf die Eigentumswohnung entfällt. Im Beispielsfall wurde der ideelle Bodenwertanteil mit rd. 31.600 DM ermittelt und hier eingesetzt.

Der vorstehend als ortsüblich erzielbar eingeschätzte Nettokaltmietzins von 12,71 DM/m² Wohnfläche wird der nachfolgenden Berechnung zugrunde gelegt. Aus den ortsüblichen Ansätzen für die Bewirtschaftungskosten der Bewertungswohnung (in Summe rd. 1.303 DM p.a.) ergibt sich deren Anteil am Rohertrag mit rd. 24,08 % (s.o.) bzw. ein Reinertragsanteil am Rohertrag von 75,92 %. Der Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag (netto) ist in der ermittelten Höhe plausibel und wird in der nachfolgenden Betrachtung berücksichtigt.

In einem ersten Schritt wird die Anfangsrendite (Verhältnis von Reinertrag zu Kaufpreis) ermittelt. Dieser Zinssatz fließt in den ersten Iterationsschritt als »p« in die Berechnung nach der obigen Formel ein. Alle weiteren Schritte erfolgen analog so lange, bis weitere Iterationsschritte keine signifikanten Änderungen des Liegenschaftszinssatzes mehr bewirken. Das ausgewertete Kaufpreismaterial der Vergleichsobjekte zum WST wird einer einfachen arithmetischen Mittelwertbildung unterzogen.

Erste Untersuchung: Miete (wie Mietspiegel) 12,71 DM/m² BWK wie oben, Bodenwert durchgängig 43,54 m² x 725,00 DM/m²

lfd.-Nr.	Kaufzeitpunkt	Grundstücksfläche (m ²)	KP angepasst (gerundet) (DM)	KP €/m ² lt. GAA nach Anpassungen	KP DM/m ² lt. GAA nach Anpassungen	Nutzfläche (m ²)	ROE (DM/Jahr)	BWK (24,08%) (DM/Jahr)	RE (75,92 %) (DM/Jahr)	Bodenwert (Überschlag) (DM)
1	Apr. 96	43,54	93.000,00	1.406,00	2.749,90	33,80	5.155,18	1.240,68	3.914,50	31.600,00
2	Jun. 96	43,54	80.000,00	1.192,00	2.331,35	34,30	5.231,44	1.259,03	3.972,40	31.600,00
3	Aug. 96	43,54	82.000,00	1.236,00	2.417,41	33,80	5.155,18	1.240,68	3.914,50	31.600,00
4	Okt. 96	43,54	150.000,00	1.656,00	3.238,85	46,30	7.061,68	1.699,51	5.362,17	31.600,00
6	Nov. 96	43,54	79.000,00	1.183,00	2.313,75	34,30	5.231,44	1.259,03	3.972,40	31.600,00
7	Dez. 96	43,54	129.000,00	1.425,00	2.787,06	46,30	7.061,68	1.699,51	5.362,17	31.600,00
8	Dez. 96	43,54	77.000,00	1.147,00	2.243,34	34,30	5.231,44	1.259,03	3.972,40	31.600,00
13	Mai. 96	43,54	155.000,00	1.626,00	3.180,18	48,71	7.429,25	1.787,97	5.641,28	31.600,00
16	Nov. 97	43,54	84.000,00	1.159,00	2.266,81	36,90	5.627,99	1.354,47	4.273,52	31.600,00
18	Jan. 98	43,54	112.000,00	1.296,00	2.534,76	44,20	6.741,38	1.622,43	5.118,96	31.600,00
19	Feb. 98	43,54	120.000,00	1.313,00	2.568,00	46,61	7.108,96	1.710,89	5.398,07	31.600,00
22	Mrz. 98	43,54	130.000,00	1.513,00	2.959,17	44,10	6.726,13	1.618,76	5.107,38	31.600,00
Durchschnittsobjekt			108.000,00	1.350,00	2.630,00	40,30	6.150,00	1.480,00	4.670,00	31.600,00

Iterationsverfahren zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

lfd.-Nr.	Miete je m ² Wfl.	RND Jahre	Anfangsrendite %	p nach 1. Näherung %	p nach 2. Näherung %	p nach 3. Näherung %	p %	ROE-Vervielfältiger
1	12,71 DM	40	4,21	3,55	3,44	3,42	3,41	18,04
2	12,71 DM	40	4,97	4,46	4,39	4,39	4,38	15,29
3	12,71 DM	40	4,77	4,24	4,16	4,15	4,15	15,91
4	12,71 DM	40	3,57	2,66	2,44	2,39	2,37	21,24
6	12,71 DM	40	5,03	4,54	4,47	4,46	4,46	15,10
7	12,71 DM	40	4,16	3,39	3,24	3,21	3,20	18,27
8	12,71 DM	40	5,16	4,69	4,63	4,63	4,62	14,72
13	12,71 DM	40	3,64	2,73	2,52	2,46	2,45	20,86
16	12,71 DM	40	5,09	4,58	4,52	4,51	4,51	14,93
18	12,71 DM	40	4,57	3,91	3,80	3,78	3,77	16,61
19	12,71 DM	40	4,50	3,81	3,69	3,66	3,66	16,88
22	12,71 DM	40	3,93	3,12	2,95	2,91	2,91	19,33
Ø	12,72 DM	40	4,32	3,63	3,51	3,49	3,49	17,56

Aus den vorstehenden Darlegungen bestätigt sich, dass der objektspezifische Liegenschaftszinssatz aus den Marktdaten auf dieselbe Weise abgeleitet werden kann, wie es bei den Gutachterausschüssen für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen bei Renditeobjekten allgemein üblich ist.

Damit ist zu bekräftigen, dass ein unkritisch und nicht aus dem Markt entnommenen Daten eingefügter Liegenschaftszinssatz zu einem nicht marktgerechten Ergebnis führt, wenn er nicht nachweisbar mit den örtlichen und objektspezifischen Gegebenheiten übereinstimmt.

5.6.3 Anwendung des marktbezogenen Liegenschaftszinssatzes

Nachfolgend wird der ermittelte, marktbezogene Liegenschaftszinssatz in das »klassische« Ertragswertverfahren eingeführt, mit folgendem Ergebnis:

a Wohnfläche der Bewertungswohnung	35,48 m ²
b mtl. Miete je m ² netto kalt	12,71 DM/m ²
c Nebenkosten mtl. je m ²	2,27 DM/m ²
d Rohertrag monatlich (brutto-kalt) s.o.	532,00 DM
e Rohertrag monatlich (netto-kalt) s.o.	451,00 DM
01 Jahresrohertrag (netto-kalt)	5.412,00 DM p.a.
02 Jährliche Bewirtschaftungskosten gesamt	1.303,00 DM p.a.
- davon Verwaltung	444,00 DM p.a.
- davon Mietausfallwagnis	128,00 DM p.a.
- davon Instandhaltung	731,00 DM p.a.
03 nachhaltig erzielbarer Reinertrag (01 - 02)	4.109,00 DM p.a.
Reinertragsanteil am Rohertrag	75,92 %
04 anteiliger Bodenertrag (07 x 10)	1.103,00 DM p.a.
05 Gebäudeerinertrag (03 - 04)	3.006,00 DM p.a.
06 Restnutzungsdauer	40 Jahre
07 Liegenschaftszinssatz	3,49 % p.a.
08 Barwertfaktor gem. § 20 ImmoWertV	21,39
09 Gebäudeertragswert (07 x 03)	64.293,00 DM
10 anteiliger Bodenwert s.o.	31.600,00 DM
11 vorläufiger Ertragswert rd. (08 + 10)	95.893,00 DM
13 Ertragswert (gerundet)	96.000,00 DM

Aus den vorliegenden Kaufpreisdaten zum WST wurde ein Liegenschaftszinssatz von **rd. 3,49 %** nachgewiesen. Nach örtlicher Lage und sachverständiger Einschätzung ist dieser zum WST bei Ansatz der Eingangsparameter – wie verwendet – als angemessen anzusehen.

Dieser ist für die vorliegenden Eingangsdaten zutreffend, ein davon abweichender nicht.

Der marktbezogene Liegenschaftszinssatz ergibt einen durchschnittlichen Mietvervielfältiger von dem rd. 17 3/4-fachen der Jahresmiete der Beispiels-Wohnung.

Der Liegenschaftszinssatz ist allerdings von den jeweiligen Eingangsdaten abhängig. Ändert man beispielsweise den – für die Ertragswertbestimmung ebenfalls besonders sensiblen – Eingangsparameter »Miethöhe«, muss auch der anzu-

wendende Liegenschaftszinssatz angepasst werden, wie das nachfolgende (veränderte) Berechnungsschema zeigt.

Der Einfluss eines abweichenden Bodenwerts ist im Ertragswertverfahren hingegen bei längerer Restnutzungsdauer, wie erwähnt, von marginalem Einfluss und wurde dementsprechend zulässigerweise vernachlässigt.

5.6.4 Ermittlung und Anwendung des Liegenschaftszinssatzes bei veränderter Miethöhe

Um einen möglichen Einwand zu entkräften, es sei mit dem aus dem Mietspiegel abgeleiteten, ggf. nicht im Objekt erzielten, also ein falscher Mietzins in die vorstehende Berechnung eingefügt, soll nachfolgend untersucht werden, welches Ergebnis sich bei erheblich abweichendem (z.B. niedrigerem) Mietzins je m² ergibt.

Der Liegenschaftszinssatz ist keine beliebige, sondern eine empirische Größe. Werden die Parameter, beispielsweise der mtl. Mietzins und damit der jährliche Rohertrag sowie der Bewirtschaftungskostenanteil verändert, ergibt sich zwingend auch eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes, wenn dieser aus den entsprechenden Marktdaten (tatsächlich stattgefunden Kaufvorfälle in dem entsprechenden Marktsegment) abgeleitet wurde.

Bei konsequentem Einhalten der Regeln der Ableitung der Liegenschaftszinssätze übertragen sich geänderte Eingangsparameter auf den Liegenschaftszinssatz. Dieser wiederum verändert bei den jeweils unterschiedlichen Eingabedaten auch das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

Nachfolgend wird deutlich gemacht, dass bei drastischer Veränderung des Eingangsdatums »Miethöhe« der Liegenschaftszinssatz eine drastische Veränderung erfährt, nicht aber, wie sich zeigen wird, der Ertragswert.

Zweite Untersuchung: Miete geändert auf 8,50 DM/m² BWK angepasst wie oben, Bodenwert durchgängig 43,54 m² x 725,00 DM/m²

lfd.-Nr.	Kaufzeitpunkt	Grundstücksfläche (m²)	KP angepasst (gerundet) (DM)	KP €/m² lt. GAA nach Anpassungen	KP DM/m² lt. GAA nach Anpassungen	Nutzfläche (m²)	ROE (DM/Jahr)	BWK (DM/Jahr)	RE (DM/Jahr)	Bodenwert (Überschlag) (DM)
1	Apr. 96	43,54	93.000,00	1.406,00	2.749,90	33,80	3.447,60	1.087,68	2.359,92	31.600,00
2	Jun. 96	43,54	80.000,00	1.192,00	2.331,35	34,30	3.498,60	1.103,77	2.394,83	31.600,00
3	Aug. 96	43,54	82.000,00	1.236,00	2.417,41	33,80	3.447,60	1.087,68	2.359,92	31.600,00
4	Okt. 96	43,54	150.000,00	1.656,00	3.238,85	46,30	4.722,60	1.489,93	3.232,67	31.600,00
6	Nov. 96	43,54	79.000,00	1.183,00	2.313,75	34,30	3.498,60	1.103,77	2.394,83	31.600,00
7	Dez. 96	43,54	129.000,00	1.425,00	2.787,06	46,30	4.722,60	1.489,93	3.232,67	31.600,00
8	Dez. 96	43,54	77.000,00	1.147,00	2.243,34	34,30	3.498,60	1.103,77	2.394,83	31.600,00
13	Mai. 96	43,54	155.000,00	1.626,00	3.180,18	48,71	4.968,42	1.567,48	3.400,94	31.600,00
16	Nov. 97	43,54	84.000,00	1.159,00	2.266,81	36,90	3.763,80	1.187,44	2.576,36	31.600,00
18	Jan. 98	43,54	112.000,00	1.296,00	2.534,76	44,20	4.508,40	1.422,35	3.086,05	31.600,00
19	Feb. 98	43,54	120.000,00	1.313,00	2.568,00	46,61	4.754,22	1.499,91	3.254,31	31.600,00
22	März. 98	43,54	130.000,00	1.513,00	2.959,17	44,10	4.498,20	1.419,13	3.079,07	31.600,00
Durchschnittsobjekt			108.000,00	1.350,00	2.630,00	40,30	4.111,00	1.297,00	2.814,00	31.600,00

Iterationsverfahren zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

lfd.-Nr.	Miete je m² Wfl	RND	Anfangsrendite	p nach 1. Näherung	p nach 2. Näherung	p nach 3. Näherung	p	ROE-Vervielfältiger
	Ø	Jahre	%	%	%	%	%	
1	8,50 DM	40	2,54	1,57	1,34	1,28	1,26	26,98
2	8,50 DM	40	2,99	2,19	2,03	2,00	1,99	22,87
3	8,50 DM	40	2,88	2,04	1,87	1,83	1,82	23,78
4	8,50 DM	40	2,16	0,89	0,50	0,37	0,32	31,76
6	8,50 DM	40	3,03	2,24	2,09	2,06	2,05	22,58
7	8,50 DM	40	2,51	1,39	1,08	0,99	0,96	27,32
8	8,50 DM	40	3,11	2,35	2,21	2,18	2,17	22,01
13	8,50 DM	40	2,19	0,93	0,54	0,41	0,36	31,20
16	8,50 DM	40	3,07	2,25	2,09	2,05	2,05	22,32
18	8,50 DM	40	2,76	1,75	1,50	1,43	1,41	24,84
19	8,50 DM	40	2,71	1,67	1,40	1,33	1,30	25,24
22	8,50 DM	40	2,37	1,21	0,89	0,78	0,75	28,90
Ø	8,50 DM	40	2,61	1,58	1,32	1,25	1,23	26,27

Im vorliegenden Fall wurde aus den vorliegenden Kaufpreisdaten und einer (ggf. willkürlichen) Miethöhe von 8,50 DM/m² mtl. zum WST ein Liegenschaftszinssatz von **rd. 1,23 %** nachgewiesen.

Es ergibt sich folgende, geänderte Berechnung:

a Wohnfläche der Bewertungswohnung	35,48 m²
b mtl. Miete je m² netto kalt	8,50 DM/m²
c Nebenkosten mtl. je m²	2,27 DM/m²
d Rohertrag monatlich (brutto-kalt) s.o.	383,00 DM
e Rohertrag monatlich (netto-kalt) s.o.	302,00 DM
01 Jahresrohertrag (netto-kalt)	3.624,00 DM p.a.
02 Jährliche Bewirtschaftungskosten gesamt	1.143,00 DM p.a.
- davon Verwaltung	320,00 DM p.a.
- davon Mietausfallwagnis	92,00 DM p.a.
- davon Instandhaltung	731,00 DM p.a.
03 nachhaltig erzielbarer Reinertrag (01 - 02)	2.481,00 DM p.a.
Reinertragsanteil am Rohertrag	68,46 %
04 anteiliger Bodenertrag (07 x 10)	389,00 DM p.a.
05 Gebäudereinertrag (03 - 04)	2.092,00 DM p.a.
06 Restnutzungsdauer	40 Jahre
07 Liegenschaftszinssatz	1,23 % p.a.
08 Barwertfaktor gem. § 20 ImmoWertV	31,44
09 Gebäudeertragswert (07 x 03)	65.781,00 DM
10 anteiliger Bodenwert s.o.	31.600,00 DM
11 vorläufiger Ertragswert rd. (08 + 10)	97.381,00 DM
13 Ertragswert (gerundet)	97.000,00 DM

In diesem Fall ergibt der marktbezogene Liegenschaftszinssatz einen durchschnittlichen Mietvervielfältiger von dem rd. 27-fachen der (geänderten) Jahresmiete der streitbefangenen Wohnung.

5.6.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse und Fazit

Die vorstehenden und im Hauptgutachten ermittelten Ergebnisse sind gegenüberzustellen.

Vergleichswertverfahren rd.	94.000 DM
Ertragswert bei Mietansatz 10,71 DM/m ² rd.	96.000 DM
Ertragswert bei Mietansatz 8,50 DM/m ² rd.	97.000 DM

In allen Fällen zeigt sich ein weitgehend homogenes Bild. Die Abweichung zwischen »klassischem« Vergleichswert und den beiden Ertragswertermittlungen, die sich auf die im Markt zustande gekommenen Verkäufe und die daraus abgeleiteten Liegenschaftszinssätze stützen, sind marginal. Sie betragen maximal rd. 3 %, eine Größenordnung, die in der Wertermittlung unter den zu vernachlässigenden »Rundungsdifferenzen« einzuordnen ist.

6 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 Rechenergebnis gegenüber dem Vergleichswertverfahren ergibt. Wenn ein derartiges Ergebnis in einem Gutachten auftaucht, ist erheblicher Vorbehalt angebracht. Denn bei sachgerechter Anwendung beider Verfahren können die Ergebnisse beider Verfahren nur um Rundungsdifferenzen voneinander abweichen.

»Knackpunkt« ist in den Fällen, in denen vom sachgerecht angewendeten direkten Vergleichswertverfahren erheblich abweichende Zahlen aus einer Ertragsberechnung ausgewiesen werden, der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes. Wird dieser unzutreffend in das Rechenschema des Ertragswertverfahrens eingesetzt, wird zwangsläufig ein vom Marktwert abweichendes Ergebnis dargestellt.

In der Tat muss man bei allen drei Wertermittlungsverfahren davon ausgehen, dass hier nicht theoretische oder gar fiktive Werte Grundlage einer sachgerechten Wertfindung sind. Sachgerecht kann eine Wertfindung nur sein, wenn die Daten aus dem Marktsegment abgeleitet werden, das im Fokus der betreffenden Bearbeitung ist.

Vorstehend konnte dargelegt werden, dass bei qualifizierter Anwendung der Eingangsparameter das marktgestützte Ver-

gleichswertverfahren ein nur unbedeutend abweichendes Ergebnis erbringt, gegenüber dem aus dem Markt abgeleiteten Ertragswertverfahren.

Man kann feststellen, dass, wenn das Verfahren sachgerecht angewendet wird, sich die Logik des Markts immer wieder durchsetzt. 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 äußerst marginal. Er ist unabhängig von der Verfahrenswahl.

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

Daran ändert auch die Zahl von vorgelegten Gutachten nichts, die – ohne die erforderliche Ableitung des Liegenschaftszinssatzes – Ertragswerte ausweisen, die im Markt nicht gestützt sind. Wie oben bereits nachgewiesen, kann es zu einer deutlichen Abweichung des Ertragswerts vom Vergleichswertverfahren nur dann kommen, wenn das Ertragswertverfahren nicht sachgerecht durchgeführt wird. Wird allerdings das Ertragswertverfahren marktangemessen erarbeitet, zeigen sich keine signifikanten Abweichungen vom direkten Vergleichswertverfahren, aus der sich eine Nicht-Verwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens ableiten ließe.

Aus sachverständiger Sicht ist keine Veranlassung gegeben, von der auf das marktgestützte Vergleichswertverfahren bezogenen Ermittlungsmethode abzuweichen. Wie bereits ausgeführt, stützt sich die Datengrundlage des Ertragswertverfahrens ebenfalls auf gezahlte Kaufpreise.

Dem Sachverständigen kommt nicht die Rolle zu, den vermeintlich »dummen« Markt eines Besseren zu belehren. Er hat auch scheinbar nicht rational begründbares Verhalten der Marktteilnehmer bei der Beurteilung des Markts auch dann zu registrieren, wenn spätere Erkenntnisse einen anderen Kaufpreis günstiger erscheinen lassen. Er hat den stattgefundenen Markt unbeeinflusst abzubilden.

Deutlich wird: Die in einem Gutachten durch direkte Preisvergleiche ermittelten Ergebnisse lassen sich auch unter Renditegesichtspunkten im Ertragswertverfahren bestätigen, sofern der Liegenschaftszinssatz aus dem Marktgeschehen abgeleitet wurde.

Zum Abbilden des Markts durch die Arbeit des Gutachterausschusses gehört ganz zentral auch die Ableitung des Rentabilitätsgefüges, zu dem Immobilien verkauft werden. Gutachterausschüsse, soweit sie Liegenschaftszinssätze veröffentlichen, leiten diese für Miethäuser etc. ab. Sprich: Aus Vergleichen der erfolgten Verkäufe. So lässt sich durch die iterative Rückrechnung ein marktbezogener Liegenschaftszinssatz feststellen. Um es noch einmal zu betonen: Aus Vergleichen.

Auch ein verantwortlich handelnder Gutachterausschuss, der die für die Wertermittlung erforderlichen Daten erhebt und der Fachwelt zur Verfügung stellt (vgl. BauGB § 192 ff.), publi-

ziert keinesfalls z.B. Liegenschaftszinssätze für seinen regionalen Bereich, die schlicht der Fachliteratur entnommen sind. Nein. Im Bereich der Renditeimmobilien untersuchen die Gutachterausschüsse die zustande gekommenen Transaktionen dieses Marktsegments und bilden aus den tatsächlichen Kauffällen den Markt ab. Täten das nicht viele Gutachterausschüsse in zuverlässiger Weise, müsste bei jedem Einzelgutachten der Sachverständige die Liegenschaftszinssätze immer wieder neu ableiten. Die Arbeit der Gutachterausschüsse enthebt in vielen Regionen den Sachverständigen von dieser notwendigen Leistung.

Allerdings gibt es deutlich weniger Gutachterausschüsse, die sich der Mühe unterziehen, Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungsverkäufe zu veröffentlichen. Dazu besteht allerdings auch nur ein bedingter Anlass, da ja – wie vorstehend bereits ausgeführt – Eigentumswohnungen typischerweise im Vergleichsverfahren bewertet werden.

Besteht hingegen die (eigentlich kaum erforderliche) Notwendigkeit einer Ableitung des Ertragswerts für eine Eigentumswohnung, ist dies ebenfalls möglich. Allerdings muss sich der Sachverständige hier der Mühe unterziehen, das sensible Datum »Liegenschaftszinssatz« aus dem Marktgeschehen abzuleiten.

Dabei ist es irrig, Daten für die Bestimmung des Werts einer Eigentumswohnung aus Quellen zu schöpfen, die sich z.B. mit Renditeimmobilien beschäftigen (Miethäuser, Wohn- und Geschäftshäuser). Das sind Wirtschaftsgüter anderer Marktsegmente. Ein »Überhelfen« der dortigen Daten in das andere Marktsegment der Eigentumswohnungen führt zu Fehlurteilen.

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. Gibt es die Möglichkeit, in diesem Marktsegment aus Vergleichspreisen einen regionalen und zeitnahen Liegenschaftszinssatz durch das bekannte iterative Verfahren abzuleiten, birgt jede andere, nicht mit nachvollziehbaren Marktdaten begründete Ableitung des Liegenschaftszinssatzes den Geruch der groben Fahrlässigkeit in sich.

Die Verfasser solcher Gutachten müssen sich darüber im Klaren sein, dass sie für ihr Gutachten gegenüber dem Verwender in der vollen Haftung stehen. Werden aufgrund solcher falscher Gutachten Entscheidungen gefällt und/oder Dispositionen getroffen, haften sie für einen möglichen Schaden, der sich aus ihrem Gutachten ergibt.

Roland R. Vogel

von der IHK ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschl. Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke,
IfS-Zert-Nr. 021045, Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024

R E V Recognised European Valuer
Kurfürstendamm 102 10711 Berlin
Fon 030 – 89 02 95-0 Fax 030 – 893 12 17
E-Mail vogel@immoexpert.de
www.ImmoExpert.de