

Allgemeine Hinweise zur Verkehrswertermittlung

Nach der gesetzlichen Definition von § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (sog. Wertermittlungsstichtag),

- 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. Entsprechend der vorgenannten Definition ist der Verkehrswert nach den jeweiligen tatsächlichen Marktverhältnissen ausgerichtet. Es handelt sich um einen unter normalen Verhältnissen zu Stande kommenden Verkaufspreis, den wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer durchschnittlich aushandeln würden.

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) anzuwenden. Danach können für die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Richtwerte herangezogen werden (§ 16 (1) ImmoWertV). Beim Vergleichswertverfahren sind zum Vergleich Verkaufsfälle heranzuziehen, die nach ihrer Lage, ihrem Grundstückszuschnitt und ihrer baulichen Ausnutzbarkeit sowie anderen wertbestimmenden Merkmalen miteinander vergleichbar sind. Unterschiede der Vergleichsgrundstücke in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder pauschalen Zu- und Abschlägen nach Erfahrungswerten zu berücksichtigen.

Grundstücke sind zudem häufig mit Restriktionen unterschiedlicher Art belastet oder werden anlässlich ihres Verkaufes mit entsprechenden Restriktionen versehen.

Beispiele für mögliche Werteeinflüsse im Rahmen einer Wertermittlung:

<i>Art des Einflusses</i>	<i>Auswirkungen</i>
Bauliche Ausnutzbarkeit weicht vom Vergleichsgrundstück oder von den Festsetzungen laut Bodenrichtwertkarte ab (WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl)	Zu- oder Abschläge werden durch Anwendung entsprechender Umrechnungskoeffizienten ermittelt.
Lage und Ausrichtung des Grundstücks	Wertabschlag nach gutachterlicher Einschätzung (z. B. bei Immissionen wegen Hauptverkehrsstraße)
Im Grundbuch eingetragene Rechte (z. B. Leitungsrecht) und Baulasten	Wertminderung in Abhängigkeit von der Lage des Rechtes auf dem belasteten Grundstück und dem Grad der Nutzungseinschränkung
vertragliche Verpflichtung zur Errichtung von öff. gefördertem Wohnraum	ggf. Wertminderung in Abhängigkeit von Bodenwertniveau, Miethöhe, Förderbedingungen und Liegenschafts- und Kapitalzins

vertragliche Verpflichtung zur Errichtung von Aufzügen und bodengleichen Duschen	Werteinfluss ggf. im Einzelfall zu untersuchen (zwar höhere Investitionskosten, aber ggf. zusätzliche öff. Förderung oder höhere Miete)
Wartezeit bis zu einer am Wertermittlungsstichtag noch nicht realisierbaren baulichen Nutzung (z. B. bei Anhandgabeverfahren für gemeinschaftliches Wohnen)	Wertabschlag (Abzinsung)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken müssen alle wertrelevanten Einflüsse auf das jeweilige Grundstück berücksichtigt werden. Pauschale Festsetzungen von Zu- oder Abschlägen (Prozentsätze) je nach Art des wertrelevanten Einflusses sind dabei nicht möglich. Die Würdigung der individuellen Werteinflüsse obliegt jeweils dem bewertenden Gutachter oder Gutachterausschuss, der sie in seinem Gutachten plausibel darlegen und begründen wird. Sowohl für die künftigen Vertragsparteien wie auch für die an der jeweiligen Willensbildung beteiligten Gremienmitglieder wird damit im Einzelfall ersichtlich, wie der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag ermittelt wurde und welche Werteinflüsse, insbesondere etwaige von der Stadt als Verkäuferin formulierten Verkaufsbedingungen (z. B. Errichtung ausschließlich von Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau), haben.

Hinweis zum EU-Beihilfenrecht:

Innerhalb der EU gibt es ein grundsätzliches Verbot staatlicher Beihilfen an Unternehmen gem. Art. 107 Abs. 1 AEUV.

Die Grundstücksmitteilung der EU-Kommission (ABl. EG Nr. C 209/3 v. 10.07.1997 S. 3) verweist auf zwei Verfahren mit denen eine Beihilfegewährung vermieden werden kann:

- bedingungsfreies Bieterverfahren oder
- Verkauf zu einem von einem unabhängigen Gutachter ermittelten Wert

Ausnahmen:

- nur nach entsprechender Genehmigung durch die Europäische Kommission, sog. Notifizierungsverfahren:
Das vorläufiges Prüfverfahren dauert 2 Monate, nachdem zuvor die erforderlichen Unterlagen über die zuständige Landesbehörde, das zuständige Bundesministerium und die Ständige Vertretung der Bundesrepublik Deutschland bei der Europäischen Union an das Generalsekretariat der Kommission übermittelt wurden.
Das förmliche Prüfverfahren soll nach 18 Monaten durch eine Entscheidung der Kommission abgeschlossen werden. – oder –
- De-minimis-Voraussetzungen
Die einem Unternehmen gewährte Beihilfe darf in einem Zeitraum von 3 Jahren 200.000 € nicht überschreiten. Dann ist kein förmliches Notifizierungsverfahren erforderlich. Das Unternehmen muss aber über bislang im vorgenannten Zeitraum empfangene Beihilfe Auskunft erteilen.