



Verkehrswert = Marktwert

Jedes Gutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks enthält den deutlichen Verweis auf § 194 BauGB, womit zum Ausdruck gebracht werden will, dass das ermittelte Ergebnis der Verkehrswert sei und somit den Marktwert darstellt.

Was auf einem Gutachten steht, muss es auch beinhalten. Wenn dem also so ist, müssen somit alle zur Berechnung angehaltenen Daten Marktdaten – aktuell zum Wertermittlungsstichtag – sein.

Das bedeutet, dass in der sachverständigen Wertermittlung alle Daten sowie alle Ableitungen - zwingend und durchgängig - allein auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise *aus konkreten regionalen Marktverhältnissen* ermittelt sein müssen.

Die große Frage ist nur: Woher nehmen Sachverständige, all die benötigten Marktdaten sowie die aus Marktdaten getroffenen Ableitungen wie z.B. Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze?

Gutachterausschüsse

Die Mehrheit, der von Gutachterausschüssen veröffentlichten Grundstücksmarktberichte, ist dazu kein Muster an Transparenz und breiter Differenzierung.

Zumeist erschöpfen sich die Angaben in Grundstücksmarktberichten auf die Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und, in Einzelfällen, auf abgeleitete Umrechnungskoeffizienten in unterschiedlicher Grundstücksausnutzung.

Soweit z.B. Liegenschaftszinssätze zur Ertragswertermittlung überhaupt abgeleitet werden, mangelt es überwiegend an der dazu finanzmathematisch erforderlichen

Differenzierung nach Restnutzungsdauern oder es werden Liegenschaftszinssätze in Spannen (von – bis) genannt. Mit letzteren Spannenangaben lässt sich naturgemäß nichts anfangen. Allenfalls lässt sich damit eine sachverständig gefühlte Ertragswertermittlung durchführen.

Daneben und ebenso in weiterer regionaler Entfernung werden Grundstücksmarktberichte von Gutachterausschüssen nur einzeln im Internet veröffentlicht, wobei – neben veröffentlichten Bodenrichtwerten – weitere wichtige Daten zur Wertermittlung unveröffentlicht bleiben.

Die benötigte Grundausrüstung an verfügbaren Marktdaten ist aber derzeit - und bis auf weiteres – bei weitem nicht ausreichend.

Mietspiegelwerte

Um bei der Ertragswertermittlung zu bleiben, muss auch die den Wert tragende Eingangsgröße - die Miethöhe - angesprochen werden.

Es hat sich sachverständig „eingebürgert“, hierfür Werte aus örtlichen Mietspiegeln heranzuziehen. Gleichgültig, ob es sich dabei um sogenannte qualifizierte oder nicht qualifizierte Mietspiegel handelt.

Dem wird Anwaltsseitig oder Gerichtsseitig, wenn überhaupt, selten widersprochen, obgleich man sich deftig darüber streiten kann, ob überhaupt Mietspiegelwerte als „marktübliche“ Abschlussmieten bei der Ertragswertermittlung eines (leer stehenden) Bewertungsobjektes angesetzt werden können.

Wenn ja, müsste man sich zwingend damit auseinandersetzen, in welcher - punktgenauen Miethöhe – innerhalb oder außerhalb der Spannenwerte des Mietspiegels.



Gekaufte Marktdaten

Mittlerweile kann jedermann benötigte Marktdaten, zu sehr vielen unterschiedlichen Gebäudenutzungen, bequem und kostengünstig über verschiedene Anbieter und Internetportale beziehen. So auch in einer Synopse aus dem „Bundesbauministerium“ veröffentlicht.

Dies sind einerseits, professionell geführte und unterhaltene, große Datenbanken und es sind andererseits (sehr sicher) sogenannte Mitläufer, die an dieser stark fortschreitenden Entwicklung partizipieren.

So kann man mittlerweile nicht nur Marktdaten sondern ganze Wertgutachten zu „Einführungspreisen“ ab 29 € schnell und verbal aufgerüstet erwerben.

Darüber kann man denken wie man will. Es ist einerseits eine hochwillkommene Gelegenheit, schnell und preisgünstig an Wertauskünfte zu kommen. Andererseits untergräbt diese Möglichkeit nachhaltig die Verdienstquelle eines Sachverständigen.

Wir haben einige Proben aufs Exempel gemacht. In der Tat kann man nicht darüber hinwegsehen, die eingeholten Ergebnisse sind oft genug ziemlich treffend. Soweit es sich um Marktdaten handelt, sind sie in den wertbestimmenden Abhängigkeiten zumeist nicht genügend differenziert, aber sehr wohl brauchbar.

Vor allen Dingen aber sind es aktuelle Marktdaten. Diese Aktualität kann kein Grundstücksmarktbericht und kein Mietpiegel bieten.

Ergebnisvergleiche

Um einen Ergebnisvergleich herstellen zu können, haben wir in unserer eigenen laufenden Marktbeobachtung, vor einiger Zeit auch Aufzeichnungen von veröffentlichten Verkehrswerten für Eigentumswohnungen in Zwangsversteigerungen mit aufgenommen.

Von dem Ergebnis aus diesem Vergleich sind wir mehr als nur überrascht. In unterschiedlichen Ausprägungen, aber durchgängig, liegen die sachverständig ermittelten Verkehrswerte deutlich unterhalb der „Marktwerte“ im freien Verkauf.

Ein besonders gravierendes Beispiel haben wir auf unserer Homepage (Menüpunkt Zwangsversteigerungen) veröffentlicht.

Fazit

Nachdem wir aus obigem Ergebnisvergleich selbst überrascht waren, haben wir aus dem Internetportal <http://www.zvg.com/termine/baden-wuerttemberg/index.html> vollständige Gutachtenfassungen zusätzlich zur Klärung vorliegender Ergebnisabweichungen herangezogen.

Lediglich die Amtsgerichte Heidelberg und Tauberbischofsheim veröffentlichen vollständige Gutachtenfassungen. Beide Gerichte liegen außerhalb unseres Beobachtungsgebietes.

Von einer Marktwertermittlung im Sinne des § 194 BauGB kann man dennoch zu kaum einen der erstellten Verkehrswertermittlungen sprechen.

Mieten und Liegenschaftszinssätze in ganzen oder halben Zahlen und Werte gibt es auf keinem Markt.