

2. Die Wertermittlungsverfahren im Überblick

Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken erfolgt – je nach Anwendung – nach einem oder mehreren der drei folgenden Verfahren:

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren und
- Sachwertverfahren.

Dabei handelt es sich um die drei so genannten *normierten* Verfahren. Normiert heißen sie deshalb, weil sie in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt sind. Weitere Verfahren, wie zum Beispiel das DCF-Verfahren, werden nicht ausgeschlossen. Sonderfälle wie das Liquidationswertverfahren sind ausdrücklich vorgesehen (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Die gesetzlich normierten Wertermittlungsverfahren im Überblick		
Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren	Sachwertverfahren
§§ 15, 16 ImmoWertV	§§ 17–20 ImmoWertV	§§ 21–23 ImmoWertV
Direkter Preisvergleich § 15 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV	Allgemeines Ertragswertverfahren § 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV	
Indirekter Preisvergleich § 15 Abs. 2 ImmoWertV § 16 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV (Bodenrichtwertverfahren)	Vereinfachtes Ertragswertverfahren § 17 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV	
	Mehrperiodisches Ertragswertverfahren § 17 Abs. 3 ImmoWertV	

Abbildung 4: Die gesetzlich normierten Wertermittlungsverfahren im Überblick

Quelle: ImmoWertV, eigene Darstellung

Die Aufzählung in der vorstehend gewählten Reihenfolge entspricht der Behandlung der einzelnen Verfahren im Text der ImmoWertV, sie ist nicht wertend. Die Einzeldarstellung in diesem Buch folgt dieser Reihenfolge, der Überblick ist anders geordnet.

Im Wege des Sachwertverfahrens wird der Verkehrswert aus einem zuvor ermittelten substanzorientierten Wert abgeleitet. Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt im Wege einer mathematisch exakten Berechnung aus Bodenwert und Zeitwert der baulichen Anlagen. Der Gebäudezeitwert wird abgeleitet aus den fiktiven Herstellungskosten eines gleichartigen und in gleicher Weise nutzbaren Gebäudes. Dabei werden jedoch nicht die Reproduktionskosten angesetzt, also die Kosten für die Herstellung eines identischen Gebäudes, sondern die Kosten für die Errichtung eines zweckentsprechend nutzbaren Baukörpers aus aktuell dem Stand der Technik entsprechenden Baumaterialien und -verfahren. Eine Alterswertminderung für die bereits verstrichene Nutzungsdauer sowie etwaige Reparaturnotwendigkeiten werden durch einen adäquaten Abzug berücksichtigt.

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematisch basierte Methode. Der Ertragswert ist als Barwert zu ermitteln, der sich aus den in der Zukunft bei marktüblichen Preisen und angemessenen Bewirtschaftungskosten erzielbaren Erträgen berechnen lässt.

Das Vergleichswertverfahren schließlich stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Grundlage sind tatsächlich am Markt erzielte Transaktionspreise. Am häufigsten wird aus den Preisen das arithmetische Mittel gebildet. Je nachdem, ob das Bewertungsobjekt besser oder schlechter als das Mittel der Vergleichsobjekte ist, wird noch eine kleine Korrektur erforderlich sein. Diese wird als *Minimarktanpassung*²⁰ mit geringen Berichtigungen nach oben oder unten durchgeführt.

Im Sinne der Statistik ist wichtig, dass die Zahl der Vergleichsobjekte nicht zu klein ist und deren Werte nicht unkontrolliert um ihren Mittelwert streuen. Nur dann kann der Mittelwert als aussagekräftig für die Verkehrswertermittlung angesehen werden.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf tatsächlichen Preisen für weitgehend vergleichbare Objekte bei einer – wenn überhaupt – nur graduellen Anpassung und hat den außerordentlichen Vorteil, dass es direkt zum Verkehrswert führt. Dieses Verfahren ist besser verständlich und verfahrenstechnisch sicherer als das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Insbe-

20 Die Marktanpassungsfaktoren zur Durchführung der Marktanpassung im Sachwertverfahren werden *Sachwertfaktoren* genannt.

sondere das Sachwertverfahren führt erst durch eine aus den Verhältnissen am Grundstücksmarkt abgeleitete Korrektur, die so genannte *Marktanpassung*, zu einem marktgerechten Ergebnis. Das Ertragswertverfahren beruht auf modelltheoretischen Annahmen, die dem Auftraggeber im Rahmen der Gutachtenerstattung zu erläutern sind.

Schon die WertV 1988 stärkte die Position des Vergleichswertverfahrens. Wenngleich in § 7 das Vergleichswertverfahren noch nicht den absoluten Vorrang vor Ertrags- und Sachwertverfahren erhielt, so bestimmte die Vorschrift immerhin, dass bei den Gutachterausschüssen neben der üblichen Feststellung der Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze auch Indizes und Koeffizienten für weitere Bereiche der Grundstückswertermittlung festzustellen sind. In der Begründung hieß es dazu, dass damit auch den Sachverständigen sachgerechtere Bewertungen möglich sein sollen, die keinen Zugang zu den Daten aus Kaufverträgen hätten. Die Indizes und Koeffizienten werden von der Legislative als *sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten* bezeichnet (§ 193 Abs. 5 BauGB). Im Einzelnen sind im Gesetzestext genannt:

- Liegenschaftszinssätze,
- Sachwertfaktoren,
- Umrechnungskoeffizienten,
- Gebädefaktoren und
- Ertragsfaktoren.

Die ImmoWertV ergänzt diese Aufzählung in den §§ 11–14 um

- Indexreihen,
- Erbbaurechtsfaktoren und
- Erbbaugrundstücksfaktoren.

Die beiden Letztgenannten werden zusammen mit den Sachwertfaktoren als *Marktanpassungsfaktoren* bezeichnet.

Die reine Sammlung von Daten allein genügt allerdings zur Lösung des Problems der marktgerechten Bewertung noch nicht. Wichtig ist, dass die in das Vergleichswertverfahren eingebrachten Daten auch geeignet sind.

Aus den vorstehenden Ausführungen darf nicht geschlossen werden, dass Ertragswert- und Sachwertverfahren schlechthin ungeeignete Methoden seien, wenn der Verkehrswert danach zu bestimmen ist. Wann immer Käufer bei der Beurteilung einer Immobilie die Kosten für Anschaffung und Herstellung von Grundstück und Gebäude in den Vordergrund stellen, ist das Sachwertverfahren eine hilfreiche Methode zur Ermittlung eines geeigneten Ausgangspunktes für die Ableitung des Verkehrswerts, so lange aus

der Marktforschung die problemlose Anwendung des Vergleichswertverfahrens noch nicht möglich ist.

Das Sachwertverfahren lässt sich durch die Anwendung eines sorgfältig ermittelten Marktanpassungsfaktors²¹ entscheidend aufwerten. Der Sachwertfaktor bildet das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert ab. Die Marktanpassung ist das zentrale Element der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

Das Gleiche gilt entsprechend für das Ertragswertverfahren bei Objekten, die renditeorientiert gehandelt werden. Bei Anwendung korrekter Liegenschaftszinssätze kann das Ertragswertverfahren durchaus verkehrswertnahe Ergebnisse bringen. Leider lässt die seit langem vorgeschriebene Ermittlung dieser Liegenschaftszinssätze durch die Gutachterausschüsse – von einigen Ausnahmen abgesehen – noch sehr zu wünschen übrig. Liegenschaftszinssätze werden oft nicht ermittelt oder, falls doch, nicht veröffentlicht, obwohl die Verpflichtung zur Ermittlung gesetzlich geregelt ist (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Das gilt im Übrigen auch für die Bodenrichtwerte (§ 193 Abs. 5 Satz 1, § 196 Abs. 1 BauGB).

Wer Korrekturwerte oder Liegenschaftszinssätze übernimmt, die von anderen abgeleitet wurden, muss zwingend das gleiche Verfahren anwenden, das der Ableitung selbst zu Grunde liegt. Die Rechenmodelle einschließlich der dazu getroffenen Modellannahmen müssen identisch sein. In der Fachsprache wird von *Modellkonformität* gesprochen.

Die Veröffentlichung von Daten zur Verkehrswertermittlung durch Gutachterausschüsse oder in der Literatur ohne Angabe des Rechenmodells ist wertlos. Fehler können sich zum Beispiel dadurch ergeben, dass das Ertragswertverfahren beispielsweise aus den tatsächlich bezahlten anstatt aus den marktüblich erzielbaren Nettomieten durchgeführt wird oder das Sachwertverfahren auf der Grundlage Brutto-Grundfläche nach DIN 277 anstatt nach der Sachwertrichtlinie gerechnet wird.

Die häufig bei Maklern anzutreffende Ansicht, der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie sei ihnen genau bekannt, trifft oft nicht zu. Eine unbegründete und nicht nachvollziehbare Äußerung eines Maklers zum erzielbaren Kaufpreis kann als Verkehrswertermittlung nicht anerkannt werden. Hingegen ist eine graduelle Korrektur eines Ertragswert- oder Sachwertergebnisses akzeptabel – soweit sie sorgfältig aus der Marktkenntnis des Maklers begründet wird. Makler verfügen, sofern sie auf Erfahrung zurückgreifen können und langjährig erfolgreich am Markt tätig sind, regelmäßig über eine gute Kenntnis der örtlichen Marktverhältnisse. Grobe Fehler, wie sie

21 Sachwertfaktor, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

bei kritikloser Verwendung von Ergebnissen aus Ertragswertverfahren und/oder Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung auftreten, machen erfahrene Makler in der Regel nicht. Gleichwohl geht ihre Marktkenntnis meistens nicht so weit, dass sie – losgelöst von jedem Ermittlungsverfahren – verkehrswertsicher wäre. Gegenteiliger Ansicht kann nur ein Makler sein, der nicht bewusst seine bei der Auftragserteilung frei gefundenen Preisprognosen mit den späteren Ergebnissen vergleicht. Wer das jedoch tut, findet sicher die Grenzen der Präzision seiner unbestrittenen Marktkenntnis.

Typische Ertragswertobjekte sind Mehrfamilienwohnhäuser. Auch bei Geschäftshäusern ist das Ertragswertverfahren ein geeigneter Weg, sich dem Verkehrswert anzunähern.

Bei eigengenutzten Objekten werden Käufer üblicherweise am Sachwert orientierte Überlegungen anstellen. Daraus folgt, dass für diese Immobilien das Sachwertverfahren Ausgangspunkt der Verkehrswertüberlegungen ist. Das sind uneingeschränkt Einfamilienhäuser. Schon bei Zweifamilienhäusern kann ein gewisser Ertragswerteinfluss vorhanden sein. Bei Dreifamilienhäusern ist der Sachwerteinfluss nur noch in Ausnahmefällen gegeben. Sie sind in der Regel ertragsorientiert zu sehen. Anders kann es sein, wenn zwei oder drei Wohnungen frei sind oder frei werden. Nur der markterfahrene Sachverständige kann entscheiden, wie dann zu bewerten ist.

Industrieobjekte, das heißt Fabrikations- und/oder Lagerhallen, müssten, wenn sie zur Eigennutzung errichtet werden, Sachwertobjekte sein. In der Praxis erweist sich jedoch, dass die Vermarktung in aller Regel nur zu Preisen möglich ist, die ertragswertorientiert sind. Ausgenommen können nur relativ neue Objekte sein, die mit größerer Wahrscheinlichkeit Käufer finden, bei denen Eigennutzungsüberlegungen im Vordergrund stehen. Je vielseitiger die Hallen sich verwenden lassen, desto wahrscheinlicher wird die Eigennutzung durch den Käufer.

Baugrundstücke sind traditionell Gegenstand des Vergleichswertverfahrens. Die ImmoWertV schreibt für die Wertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke *vorrangig* das Vergleichswertverfahren vor (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Auch Eigentumswohnungen gehören zu den klassischen Vergleichswertobjekten. Ebenso lassen sich gleichartige Reihenhäuser und Siedlungshäuser am besten über Preisvergleiche beurteilen, wenn der Verkehrswert zu ermitteln ist.

Viele Grundstücksgutachter vertreten die Ansicht, es könne ein bebautes Grundstück nicht danach bewertet werden, wie man es – eventuell nach Umbau – nutzen könne, sondern nur danach, wie es tatsächlich genutzt werde. Dem ist zu widersprechen. Der Gutachter hat zu fragen, welcher

optimalen Nutzung das Grundstück – eventuell nach einem vorschriftsmäßigen Umbau – zugeführt werden kann. Sofern diese Nutzung höherwertig ist und man davon ausgehen kann, dass im praktischen Marktgeschehen ein Verkauf zu dieser Nutzung nicht unüblich ist, hat er der Bewertung nicht die tatsächliche, sondern die höherwertige Nutzung zu Grunde zu legen. Dabei sind natürlich etwaige Transformationskosten²² inklusive eines etwaigen Mietausfalls während der Umwandlung zu berücksichtigen. In angelsächsischen Expertisen kann regelmäßig festgestellt werden, dass der Gutachter in einem besonderen Teil, der mit der Überschrift *highest and best use* bezeichnet wird, dazu Ausführungen niederlegt. In der deutschen Bewertungspraxis wird das häufig vergessen oder als falsch angesehen. Wird das Grundstück freigelegt, die Bebauung also ganz oder in wesentlichen Teilen abgerissen, kann unter Umständen das Liquidationswertverfahren zum Einsatz kommen. Die ImmoWertV sieht das vor. Entsprechende Regelungen finden sich in § 16 Abs. 3 ImmoWertV.

Wesentlich ist, dass der Verkehrswert immer zeitpunktbezogen ist. Soll der Wert für eine Markttransaktion ermittelt werden, ist im Normalfall der Gegenwartswert maßgebend. In der gerichtlichen Praxis sind aber Wertermittlungstichtage in der Vergangenheit häufig an der Tagesordnung. Vergangenheitsbezogene Werte werden zum Beispiel für die Klärung von Ansprüchen im Rahmen familiärer Vermögensauseinandersetzungen benötigt. Scheidungen und Erbschaften sind typische Beispiele.

Besonders lange oder besonders kurze Vermarktungszeiten, Verkäufe im Verwandtschaftskreis oder innerhalb einer Firmengruppe, Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren, Interessenskäufe etc. sind zum Beispiel Verhältnisse, die in aller Regel zu Preisen führen, welche unter normalen Umständen nicht erwartet werden können. Sie zeichnen sich folglich meistens durch deutliche Abweichungen vom Verkehrswert aus und sind bei einem Preisvergleich zu ignorieren.

Dass die Lage der jeweiligen Immobilie, ihr Zustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks (kleines oder großes Miethaus, spezifisch kleines oder großes Einfamilienhaus) von Bedeutung sind, verwundert nicht besonders.

Erst eine Novellierung des Bundesbaugesetzes – dort wurde der Verkehrswert im Jahre 1976 unter § 162 Abs. 2 definiert – führte zur Erweiterung der Definition um die rechtlichen Gegebenheiten. Gemeint waren damit unter anderem Rechte am Grundstück, wie zum Beispiel Wegerechte, Leitungsrechte und Rückkaufassungsvormerkungen, aber auch nicht im

22 Kosten für den Umbau.

Grundbuch eingetragene Baulasten sowie Besonderheiten in Mietverträgen, Mietpreisbindungen oder auch nur das Bestehen eines Mietvertrages. Ein Mietvertrag ist bei Wohnungsmietverhältnissen manchmal gleichbedeutend mit einer Blockade der baldigen Eigennutzung durch den Käufer.

Grundstücksbewertung ohne sorgfältige Prüfung der infrage kommenden rechtlichen Gegebenheiten ist nicht fachgerecht. Die Grundbücher sind einzusehen, bei Belastungen in der Zweiten Abteilung sind die Grundakten heranzuziehen, Auskünfte aus Baulasten- und Altlastenverzeichnissen sind einzuholen. Bei vermieteten Einheiten sind die Mietverträge sorgfältig zu prüfen, bei Gewerbeobjekten noch mehr als bei Wohnungsmietverträgen.

Die Einsichtnahme in die Bauakten bringt Sicherheit in die Bewertung, indem unter anderem der aktuelle Bestand der Baulichkeiten auf die baurechtliche Genehmigung hin überprüft wird. Nötigenfalls ist festzustellen, ob Differenzen zwischen dem Ist-Bestand und dem Soll-Bestand genehmigungsfähig sind oder nicht. Die Überprüfung der Bauleitplanung, also des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans, sowie die Feststellung etwaiger denkmalpflegerischer Auflagen sind daneben unumgänglich.

Der Frage nach Altlasten ist nachzugehen, und zwar über die im Boden verborgenen Belastungen hinaus auch im Bezug auf die Gebäudesubstanz. Weiterhin sind Baulasten zu prüfen, die als öffentlich-rechtliche Verpflichtung nicht im Grundbuch, sondern in einem Baulastenverzeichnis geführt werden und deshalb bei der Einsichtnahme ins Grundbuch nicht erkennbar sind.²³

Eine sorgfältig durchgeführte Verkehrswertermittlung bildet die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt für ein bestimmtes Grundstück zutreffend ab. Die wesentliche Voraussetzung zur Erstattung eines fachlich einwandfreien Gutachtens ist neben der gründlichen Ausbildung die laufende, verantwortungsbewusste Tätigkeit im jeweiligen Fachgebiet. Dafür stehen Sachverständige zur Verfügung, die sich auf die von ihnen verlangte Aufgabe gut vorbereitet haben.

²³ Diese Feststellung gilt für alle Bundesländer außer Bayern und Brandenburg. Dort sind – ausnahmsweise – die Baulasten aus dem Grundbuch ersichtlich.

3. Die Wertermittlungsverfahren im Einzelnen

3.1. Vergleichswertverfahren

3.1.1. Zur Bedeutung des Vergleichswertverfahrens

Die ImmoWertV sieht alle drei normierten Bewertungsverfahren als gleichrangig an. Dennoch ist das *Vergleichswertverfahren* (§§ 15, 16 ImmoWertV) das wichtigste, gleichzeitig aber auch das am schwierigsten zu handhabende Bewertungsverfahren.

Die herausgehobene Bedeutung des Vergleichswertverfahrens liegt darin begründet, dass der Wert des Bodens grundsätzlich *vorrangig* im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist (§ 16 ImmoWertV). Damit beinhaltet jede Wertermittlung nach dem BauGB immer – wenn auch teilweise nur für die Bodenwertermittlung – eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren. Die Bodenbewertung nach einem anderen Verfahren ist prinzipiell zulässig, jedoch im Regelfall nicht üblich. Das *Bodenrichtwertverfahren* ist eine spezielle Form des Vergleichswertverfahrens.

Bei genauer Betrachtung ist festzustellen, dass eigentlich jede Bewertung nach der ImmoWertV ein Vergleichswertverfahren ist. So werden beispielsweise beim Sachwertverfahren die Normalherstellungskosten (NHK 2010) aus den üblichen Baukosten für Gebäude mit einem bestimmten Ausstattungsstandard zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts herangezogen. Im Ertragswertverfahren ist zum Beispiel der Liegenschaftszinssatz ein Vergleichswert für die Kapitalisierung der Reinerträge des Bewertungsobjekts, der aus der Verzinsung bei vergleichbaren Renditeobjekten ermittelt wurde. In diesem Kapitel wird jedoch nur das als solches bezeichnete Vergleichswertverfahren nach der ImmoWertV (§§ 15, 16 ImmoWertV) und nach der Vergleichswertrichtlinie verstanden.

3.1.2. Schwierigkeiten bei der Durchführung des Vergleichswertverfahrens

Eine Schwierigkeit bei der Durchführung des Verfahrens liegt darin, dass zur sachgemäßen Ausführung eine *ausreichende Zahl* von Vergleichsprei-

sen, also von Grundstücken²⁴ mit *hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen*, vorliegen muss (§ 15 Abs. 1 Satz 1 und 2 ImmoWertV). Bei den in der ImmoWertV genannten und vorstehend kursiv gedruckten Anforderungsmerkmalen handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die in der Praxis je nach den Erfordernissen des Einzelfalls entsprechend auszulegen sind.

Das Vergleichswertverfahren ist primär im Wege des direkten Preisvergleichs durchzuführen. Dabei wird das Bewertungsobjekt mit Vergleichsobjekten und deren Preisen verglichen. Oft scheidet die Anwendung des direkten Preisvergleichs jedoch an der dafür notwendigen Zahl von Preisen für Grundstücke mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen. Für diesen Fall sieht die ImmoWertV – subsidiär – den indirekten Preisvergleich über *geeignete* Vergleichsfaktoren vor (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein häufig angewandter Fall des indirekten Preisvergleichs ist das Bodenrichtwertverfahren (§ 16 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV). Auch bei der Ermittlung des Bodenwertes ist primär der direkte Preisvergleich zu versuchen. Bleibt dieser Versuch erfolglos, ist – nachgeordnet – das Bodenrichtwertverfahren anzuwenden.

Vergleichspreise werden im Normalfall vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt. In kaufpreisarmen Regionen stehen nur selten genügend Vergleichspreise zur Verfügung. Dadurch scheidet das Vergleichswertverfahren insbesondere im ländlichen Raum häufig von vornherein aus.

Gänzlich ungeeignet ist das Vergleichswertverfahren für sämtliche Arten individueller (einzigartiger) Bauweise, also vor allem für eigengenutzte Objekte, die speziell nach den Bedürfnissen der Bewohner bzw. gewerblichen Nutzer errichtet wurden und deshalb nicht mit anderen Grundstücken vergleichbar bzw. nicht zur Drittverwendung geeignet sind. Diese Objekte werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren bewertet.²⁵ Auch bei Renditeobjekten, insbesondere also bei Mehrfamilienhäusern, scheidet das Vergleichswertverfahren aus. Die Wertermittlung erfolgt in diesen Fällen im Wege des Ertragswertverfahrens. Gewerblich genutzte Grundstücke werden, je nach Einzelfall, im Ertragswertverfahren oder im Sachwertverfahren bewertet. Typische Vergleichswertobjekte sind *unbebaute Grundstücke*, *Eigentumswohnungen*, standardisierte Einfamilienhäuser (*Siedlungshäuser*) und *Garagen*.

24 Als Grundstücke werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung verallgemeinernd sowohl bebaute wie unbebaute Grundstücke, aber auch Eigentumswohnungen und Erbbaurechte (grundstücksgleiche Rechte) bezeichnet. Vgl. Fußnote 17.

25 Streng betrachtet ist auch die Marktanpassung im Sachwertverfahren ein Vergleichswertverfahren.

3.1.3. Aufgaben des Sachverständigen

Die Aufgabe des Sachverständigen besteht darin, aus den vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreisen bzw. aus den aus anderen Quellen bezogenen Daten den Wert zu ermitteln, der dem Bewertungsobjekt unter Einbeziehung aller wertrelevanten Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag beizumessen ist.²⁶ Dazu werden zunächst die als Grundlage herangezogenen tatsächlichen Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag angeglichen (*indexiert*), um die zu unterschiedlichen Terminen bezahlten Preise vergleichbar zu machen. Weiterhin sind abweichende Grundstücksmerkmale zu bewerten und zu berücksichtigen, die sich aus Unterschieden der einzelnen Vergleichsobjekte ergeben.

Aus den so abgeleiteten *Vergleichspreisen* wird mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.²⁷ Aufgrund der Bezugnahme auf Vergleichspreise aus tatsächlich bezahlten Kaufpreisen und der Indexierung zum Wertermittlungsstichtag wird die Lage auf dem Grundstücksmarkt so genau abgebildet, dass der Verkehrswert ohne Marktanpassung abgeleitet werden kann.²⁸ In Ausnahmefällen kann eine marginale Marktanpassung angezeigt sein, wenn der Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag Ausschläge zeigt.

3.1.4. Mathematisch-statistische Verfahren

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind mathematisch-statistische Verfahren unerlässlich. So ist zum Beispiel aus den Vergleichspreisen über die Mittelwertbildung ein vorläufiger Vergleichswert zu ermitteln.²⁹ Eventuell sind zuvor die Einflüsse wertrelevanter Grundstücksmerk-

26 Im Folgenden wird ausschließlich das Vergleichswertverfahren beschrieben, wie es sich nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts aus den Daten darstellt, die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden (Auszug aus der Kaufpreissammlung).

27 Als mathematisch-statistische Verfahren sind in diesem Zusammenhang insbesondere Lagemaße (Mittelwerte), Streuungsmaße (Standardabweichung, Varianz) und Regression von Bedeutung. Vgl. dazu allgemein Wölfler, M., Statistik verstehen und anwenden, Stuttgart, 2014.

28 Das Ablaufschema zur Ermittlung des Vergleichswerts sieht eine Marktanpassung trotzdem – für Ausnahmefälle – vor. Vgl. Abschnitt 3.1.5 „Allgemeiner Verfahrensablauf des Vergleichswertverfahrens“.

29 Vgl. Abschnitt 3.1.6.5.1 „Bildung des Mittelwerts“.